

公司代码：600533

公司简称：栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司 2019 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人江劲松、主管会计工作负责人徐水炎及会计机构负责人（会计主管人员）何政武声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以2019年末股份总额1,050,000,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.00元（含税），共计派发现金105,000,000.00元。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的公司未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的行业、经营风险，请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司可能面对的风险部分的内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	31
第七节	优先股相关情况.....	35
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第九节	公司治理.....	42
第十节	公司债券相关情况.....	45
第十一节	财务报告.....	48
第十二节	备查文件目录.....	171

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、栖霞建设	指	南京栖霞建设股份有限公司
报告期、本报告期	指	2019年1—12月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
集团公司	指	南京栖霞建设集团有限公司
苏州栖霞	指	苏州栖霞建设有限责任公司
无锡栖霞	指	无锡栖霞建设有限公司
无锡锡山	指	无锡锡山栖霞建设有限公司
南京卓辰	指	南京卓辰投资有限公司
苏州卓辰	指	苏州卓辰置业有限公司
无锡卓辰	指	无锡卓辰置业有限公司
建材实业	指	南京栖霞建设集团建材实业有限公司
科技发展	指	南京栖霞建设集团科技发展有限公司
南京东方	指	南京东方房地产开发有限公司
南京迈燕	指	南京迈燕房地产开发有限公司
南京仙林	指	南京栖霞建设仙林有限公司
汇锦小贷	指	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司
栖霞物业	指	南京栖霞建设物业服务股份有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	南京栖霞建设股份有限公司	
公司的中文简称	栖霞建设	
公司的外文名称	NANJING CHIXIA DEVELOPMENT CO., LTD.	
公司的外文名称缩写	CHIXIA DEVELOPMENT	
公司的法定代表人	江劲松	

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王海刚	曹鑫
联系地址	江苏省南京市仙林大道99号星叶广场8号楼	江苏省南京市仙林大道99号星叶广场8号楼
电话	025-85600533	025-85600533
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

三、基本情况简介

公司注册地址	南京市栖霞区和燕路251号
公司注册地址的邮政编码	210028
公司办公地址	南京市栖霞区仙林大道99号
公司办公地址的邮政编码	210046
公司网址	www.chixia.com
电子信箱	invest@chixia.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券投资部

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	栖霞建设	600533	—

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层
	签字会计师姓名	曹建军、薛飞

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	2,289,126,074.77	2,330,529,376.12	-1.78	1,701,872,902.33
归属于上市公司股东的净利润	298,100,330.34	217,618,379.09	36.98	54,169,507.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	224,685,477.77	230,283,161.89	-2.43%	-26,833,653.91
经营活动产生的现金流量净额	-2,331,696,555.85	1,919,254,410.65	-221.49	-1,367,256,026.68
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	3,953,901,834.37	3,628,631,432.53	8.96	3,807,699,436.69
总资产	20,595,625,256.02	16,306,218,694.33	26.31	15,342,273,417.13

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增 减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.2839	0.2073	36.95	0.0516
稀释每股收益(元/股)	0.2839	0.2073	36.95	0.0516
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	0.2140	0.2193	-2.42	-0.0256
加权平均净资产收益率(%)	7.76	5.85	增加1.91个百分点	1.40
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	5.85	6.19	减少0.34个百分点	-0.69

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异**(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2019 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	328,149,020.43	950,636,305.80	403,548,664.96	606,792,083.58
归属于上市公司股东的净利润	216,362,788.03	204,323,886.98	73,111,619.73	-195,697,964.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润	-6,986,696.18	254,985,474.16	28,675,906.38	-51,989,206.59
经营活动产生的现金流量净额	249,564,556.24	768,254,336.55	-2,168,995,527.16	-1,180,519,921.48

注: 2019 年一季度, 公司以自有资金收购赖国传、张辉、林彦、丁秋莲、杨镜良和吴汉昌所持有的棕榈生态城镇发展股份有限公司(证券简称: 棕榈股份, 证券代码: 002431) 股份的过户登记手续办理完毕。收购前, 公司持有棕榈股份的股份数为 101,000,000 股, 占其总股本的比例为 6.79%; 收购完成后, 公司持有棕榈股份的股份数为 176,523,702 股, 占其总股本的比例增至 11.87%, 为其第二大股东, 对其具有重大影响, 因此, 公司在 2019 年度对棕榈股份的投资转为长期股权投资-权益法核算。公司将以前对棕榈股份计入其他综合收益的金额结转至投资收益科目, 增加一季度损益 16,159.44 元。

2020 年 1 月, 财政部会计准则委员会发布实务问答, 第 11 条指出, “原持有的对被投资单位的股权投资(不具有控制、共同控制或重大影响的), 按照新金融工具准则相关内容进行会计处理的, 因追加投资等原因导致持股比例上升, 能够对被投资单位施加共同控制或重大影响的, 在转按权益法核算时, 投资方应当按其确定的原股权投资的公允价值加上为取得新增投资而应支付

对价的公允价值，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以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额应当转入改按权益法核算的当期损益；原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，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”。

公司于 2019 年年报时根据财政部会计准则委员会发布实务问答第 11 条的相关规定，将一季度对棕榈股份其他综合收益结转至投资收益科目的金额，在 2019 年度对当期损益进行一次性调整，由此产生的对第四季度损益的影响金额为 16,159.44 万元。上述调整金额 16,159.44 万元直接转入留存收益。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-46,619.80		300,720.35	-12,876.95
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,615,240.66		2,228,755.05	439,824.01
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,471,446.38			
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	715,699.56			
委托他人投资或管理资产的损益	1,898,492.11		3,392,264.27	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			-36,645,873.08	99,746,986.53
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	440,273.76			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			11,354,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	79,367,640.26	其中收到棕榈股份股权收购解约赔偿金 7,333.87	3,912,060.26	8,034,644.91

		万元。		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,369,863.01		10,866.13	
少数股东权益影响额	44,068.12		-1,088,389.96	-99,149.36
所得税影响额	-24,461,251.49		3,870,814.18	-27,106,268.15
合计	73,414,852.57		-12,664,782.80	81,003,160.99

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产-权益工具投资	393,231,578.04	176,789,014.67	-216,442,563.37	5,168,892.91
交易性金融资产-银行理财产品		16,950,194.14	16,950,194.14	666,046.08
其他权益工具投资	1,334,309,659.75	914,706,507.89	-419,603,151.86	
合计	1,727,541,237.79	1,108,445,716.70	-619,095,521.09	5,834,938.99

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

(一) 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式

公司拥有国家一级房地产开发资质，主要从事房地产开发经营、租赁及物业管理业务，致力于住宅产品的开发建设。公司项目所在地为南京、苏州、无锡三个城市，开发建设了包括多项国家示范工程在内的优秀住宅小区。公司持续推进以房地产为主业、同时谋求向产业链上下游领域寻找投资机会，力求积极稳妥地壮大公司实力，实现可持续发展的战略。

(二) 行业情况说明

2019年，中央政府继续重申“房住不炒”的调控主基调，坚持住宅的居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，进一步抑制投机性需求，住宅逐渐回归居住本源；在因城施策的调控准则下，各地方政府的调控精准度不断提升，因城、因区、因势施策，保证了房地产市场的整体稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为进一步落实房地产长效机制奠定了更加坚实的基础。

2019年，在市场流动性整体放松的大环境下，政府聚焦房地产金融风险，收紧房地产金融侧。监管部门从5月开始，严防资金通过信托、金融租赁等方式进入房地产领域；9月，国务院常务会议明确要求，地方政府专项债券资金不得用于土地储备和房地产相关领域等。多项举措向市场传递出控制房地产开发企业风险、有力提升房地产去产能化的明确信息。

2019年，房地产投资在土地购置投资及新开工拉动下表现出较强韧性；在“因城施策、平稳发展”的政策基调下，商品房销售市场表现平稳；土地市场在经历了连续三年相对火热的行情后，2019年有所降温。根据国家统计局的数据，2019年1-12月：房地产投资增速9.9%，2018年的

投资增速为 9.5%，；新开工及竣工面积同比分别上升 8.5%、2.6%；全国商品房销售金额同比增加 6.5%，销售面积同比下降 0.1%；土地购置面积及成交金额同比分别下降 11.4%、8.7%。

2019 年，南京市在房地产政策调控温和，土地市场放量，地价回归理性，商品房市场持续回暖，量价同步提升；房地产市场平稳健康，可持续发展优势明显。2019 年，无锡房地产市场需求旺盛，从成交数据来看，市场住宅成交面积突破 682 万方，同比下降 12%，但销量依然处于高位；成交均价 17879 元/m²，同比增长 17.4%；土地挂牌价格一路走高，市场规模压缩。2019 年，苏州重磅调控政策频出，限购限售加码，持续呈现“高压”调控状态，房地产市场由高热逐步降温，楼市需求量和成交量下行，房价平稳，土地市场渐趋理性。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、品牌优势

多年的区域化发展战略，使得公司在区域内拥有极高的品牌认知度，不断创新的开发理念和过硬的产品建设能力造就了公司较强的品牌号召力，“星叶”品牌住宅在公司项目所在地已成为高性价比住宅的代名词。在商品房获得市场广泛认可的同时，公司承建的保障房项目也在中低收入群众中获得较好的口碑，成为南京乃至全国保障房工程的标杆。卓越的品牌实力、可持续发展和诚信的经营理念也为公司赢得了合作伙伴的支持，实现了合作共赢和协同发展。

2、企业文化

公司率先在行业内倡导优秀的企业文化，提出“成就优质生活空间，给您一个温馨舒适的家”，“星叶品牌——指引家的方向”等市场接受度高、人性化色彩浓郁的企业发展理念。长期积淀的优秀企业文化，造就了公司自上而下共同认可的价值观，“员工随企业成长，建筑与时代同步”深入人心，和谐向上的企业文化氛围和客户、员工、合作伙伴对企业发展愿景的认同铸就了公司内强大的感召力和凝聚力，使得公司管理团队稳定，员工忠诚度高。以“家”文化为核心的企业文化也获得了社会各方面的高度认可。

3、管理能力

身处调控常态化的房地产行业，在复杂多变的市场环境下，公司锻炼出了一支优秀的、稳定的管理团队，具备随时适应市场变化的管理能力。承建多个大型保障房项目建设后，公司在成本控制和项目建设方面的管理能力获得较大的提升。公司已将“标准化、模块化、专业化、信息化、产业化”贯穿于项目的规划设计、工程建设、物业管理等开发建设和产品售后服务的各个环节，强化运营效率和管控能力，不断提高产品质量，严格控制成本，提升住宅产品附加值。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）经营情况回顾

报告期内，公司商品房合同销售金额 34.74 亿元，上年同期为 43.13 亿元；商品房合同销售面积 17.91 万平方米，上年同期为 24.19 万平方米。公司销售商品、提供劳务收到的现金 42.59 亿元，上年同期为 38.61 亿元。

报告期内，公司商品房新开工面积 29.39 万平方米，上年同期新开工面积 25.07 万平方米；公司竣工面积 20.11 万平方米，上年同期竣工面积 2.64 万平方米。南京星叶欢乐城项目二期和南

京星叶瑜憬尚府项目（G53 地块）开工；南京瑜憬湾项目全部竣工；无锡东方天郡项目二期部分竣工。

在严控风险的前提下，公司继续密切跟踪土地市场动态，积极增加土地储备。2019 年 5 月 22 日，公司的全资子公司无锡栖霞以 12.3113 亿元人民币竞得无锡市锡国土（经）2019-7 XDG-2017-44 号地块；2019 年 6 月 5 日，公司以 10.6 亿元人民币竞得南京市 NO.2019G17 号地块；2019 年 6 月 12 日，公司以 23 亿元人民币竞得南京市江北新区 2019G07 号地块；2019 年 9 月 18 日，公司的全资子公司苏州栖霞以 3.8981 亿元人民币竞得苏地 2019-WG-27 号地块。以上新增土地储备的总用地面积合计 19.06 万平方米，规划建筑面积合计约为 50.6 万平方米。

目前，房地产行业已进入新一轮调整期，规模化趋势日趋明显。公司一直坚持在风险可控的前提下，理性获取土地资源，同时通过合作开发等方式对新增项目进行开发建设。报告期内，公司对在南京市新竞得的 2019G17 号地块和江北新区 NO.新区 2019G07 号地块分别采用了合作开发的方式，以期降低经营风险，实现与合作方的资源整合和优势互补，有效应对市场竞争和资金压力。

报告期内，公司的控股子公司栖霞物业（证券代码 871792），以开展“五心服务”为抓手，全面落实管家式服务，依托星叶汇社区综合服务平台，开展多种经营，不断提升业主满意度。同时，积极拓展外部市场，物业服务规模进一步扩大，2019 年实现营业收入 1.6 亿元。

报告期内，公司在拓宽融资渠道、改善公司融资和债务结构方面取得新的进展。2017 年 7 月 26 日，公司收到了中国证监会出具的批复：核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 15 亿元公司债券；2018 年 4 月 2 日，公司完成 2018 年公司债券（第一期）的发行，实际发行规模 13.4 亿，最终票面利率 6.36%；2019 年 7 月 9 日，公司完成 2019 年公司债券（第一期）的发行，实际发行规模 1.6 亿元，最终票面利率 5.4%。2019 年 5 月 29 日，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，公司收到了中国银行间市场交易商协会发出的接受公司金额为 10 亿元的超短期融资券注册的通知；2019 年 12 月 10 日，公司完成了 2019 年度第一期超短期融资券的发行，金额为 10 亿元。

2018 年 9 月，公司拟以自有资金收购赖国传、张辉、林彦、丁秋莲、杨镜良和吴汉昌所持有的合计 75,523,702 股棕榈股份的股权；2019 年 3 月，股份过户登记手续办理完毕。目前，公司合计持有棕榈股份的股份数为 176,523,702 股，占其总股本的比例为 11.87%，为第二大股东。2019 年 4 月，河南省豫资保障房管理运营有限公司成为棕榈股份的控股股东，河南省财政厅成为棕榈股份的实际控制人。河南省豫资保障房管理运营有限公司将向棕榈股份提供资金和业务等方面的支持，有助于棕榈股份的经营发展和业绩提升，为股东创造更大的价值。

报告期内，公司的其他对外投资项目也体现出较好的盈利性和成长性。截止报告期末，公司持有河北银行股份有限公司的股份为 2.225 亿股，占其总股本 3.18%。报告期内，河北银行完成了新一轮增资扩股，营业收入和拨备前营业利润同比增长 14%和 23%。报告期内，公司参股的南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司、南京晨骐投资中心（有限合伙）（即“飞马基金”）主要经营指标均稳步提升。

（二）经营管理

报告期内，公司一如既往地重视管理创新和成本控制，公司在推进信息化建设和成本管理方面取得了良好成效。2019 年，公司以南京栖霞府（江北新区 2019G07 号地块）为试点推动项目合作开发模式；以南京朝天宫项目（2019G17 号地块）为试点推进项目总经理制；以星客公司为试点推进后续项目运营标准的制定。

（三）财务情况

2019 年度，公司实现营业总收入 23.06 亿元，同比减少 1.47%；实现利润总额 4.34 亿元，同比增加 37.33%；实现净利润 3.01 亿元，同比增加 37.45%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.98 亿元，同比增加 36.98%；实现每股收益 0.2839 元，上年同期为 0.2073 元。报告期内，公司结算销售面积 11.11 万平方米，其中：商品房结算销售面积 9.88 万平方米，上年同期结算销售面积 7.06 万平方米。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产 205.96 亿元，同比增加 26.31%；归属于母公司所有者权益 39.54 亿元，同比增加 8.96%；公司合并报表资产负债率为 80.40%，剔除预收账款后的资产负债率为 60.48%。

本报告期末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 35.20 亿元，截止报告期末，公司货币资金为 22.78 亿元，南京星汇项目合作投资款为 12.11 亿元，随着项目达到借款条件和开盘销售，该款项将逐步收回。截止 2020 年 3 月 31 日，未使用的银行授信超 20 亿元，足以覆盖短期债务。

截止报告期末，公司存货为 135.92 亿元，在售、在建和待建的商品房项目位于南京、无锡和苏州，所在的长三角城市群是我国城镇化基础最好的地区之一，加之公司在区域内的品牌优势，项目发展潜力和盈利能力可期，能够满足未来 2 至 3 年的持续发展需要。

（四）社会认同

报告期内，公司所有项目主体验收优良率 100%，无锡栖庭一期整个组团获得 2018 年度“扬子杯”。公司承建的丁家庄二期保障房项目 12 栋单项工程获得 2019 年度南京市优质工程“金陵杯”，7 个单项工程获得江苏省优质工程“扬子杯”。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司主营的房地产开发业务实现营业收入 20.80 亿元，较上年减少 1.92%；房地产开发业务的营业成本为 11.59 亿元，较上年减少 2.85%；毛利率为 44.28%，较上年增加 0.54 个百分点。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,289,126,074.77	2,330,529,376.12	-1.78
营业成本	1,338,031,996.51	1,363,537,792.28	-1.87
销售费用	78,144,667.08	58,067,214.28	34.58
管理费用	85,826,629.55	81,438,632.63	5.39
财务费用	136,107,213.02	153,807,628.57	-11.51
投资收益	-93,330,976.58	-28,360,620.52	不适用
营业外收入	88,052,929.09	7,701,018.51	1,043.39
营业外支出	6,867,955.07	2,495,185.89	175.25
所得税费用	132,982,265.98	97,027,650.12	37.06
经营活动产生的现金流量净额	-2,331,696,555.85	1,919,254,410.65	-221.49
投资活动产生的现金流量净额	458,689,511.21	-727,655,336.08	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,096,896,923.24	-420,963,684.27	不适用

变动情况说明：

投资收益：主要系本期棕榈股份亏损较多所致。

营业外收入：主要系收到棕榈股份股权转让违约金所致。

营业外支出：主要系支付违约金所致。

所得税费用：主要系利润增加所致。

其他科目变动情况说明详见下述“3. 费用”、“5. 现金流”相关内容。

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发经营	2,079,812,645.39	1,158,963,642.93	44.28	-1.92	-2.85	增加 0.54 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
南京瑜憬湾	1,259,802,281.91	610,358,506.41	51.55	3.38	-10.84	增加 7.72 个百分点
无锡栖园	146,215,955.73	82,190,715.02	43.79	-36.34	-34.84	减少 1.29 个百分点
无锡东方天郡	439,929,268.67	307,143,271.68	30.18	100.46	185.46	减少 20.79 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
南京	1,458,156,704.81	751,599,986.27	48.46	-3.96	-13.45	增加 5.65 个百分点
无锡	615,784,961.54	402,440,382.04	34.65	2.61	24.64	减少 11.55 个百分点
苏州	5,870,979.04	4,923,274.62	16.14	178.28	194.31	减少 4.57 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产开发经营	土地成本	381,274,242.50	32.90	415,330,355.51	34.82	-8.20
房地产开发经营	其它成本	777,689,400.43	67.10	777,603,400.70	65.18	0.01
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
南京瑜憬湾	土地成本	285,290,591.37	46.74	290,881,987.20	42.49	-1.92
南京瑜憬湾	其它成本	325,067,915.04	53.26	393,656,266.09	57.51	-17.42
无锡栖园	土地成本	15,553,530.18	18.92	26,761,191.84	21.22	-41.88
无锡栖园	其它成本	66,637,184.84	81.08	99,377,520.31	78.78	-32.95
无锡东方天郡	土地成本	61,753,215.75	20.11	35,659,057.98	33.14	73.18

无锡东方天郡	其它成本	245,390,055.93	79.89	71,938,587.97	66.86	241.11
--------	------	----------------	-------	---------------	-------	--------

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 3,569.38 万元，占年度销售总额 1.72%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 10,454.72 万元，占年度采购总额 43.06%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 2,088.38 万元，占年度采购总额 8.60%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
销售费用	78,144,667.08	58,067,214.28	34.58	主要系本期广告宣传及销售代理费用增加所致
管理费用	85,826,629.55	81,438,632.63	5.39	/
财务费用	136,107,213.02	153,807,628.57	-11.51	/

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
经营活动产生的现金净流量	-2,331,696,555.85	1,919,254,410.65	-221.49	本期新增土地储备现金支出增加所致
投资活动产生的现金净流量	458,689,511.21	-727,655,336.08	不适用	本期赎回私募基金及收回棕榈股份股权转让预付款所致
筹资活动产生的现金净流量	2,096,896,923.24	-420,963,684.27	不适用	本期偿还到期银行借款减少及收到其他与筹资活动有关现金增加所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	193,739,208.81	0.94	0.00	0.00	100.00	本期采用新金融工具准则所致
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	393,231,578.04	2.41	-100.00	本期采用新金融工具准则所致
应收账款	10,259,641.93	0.05	18,737,302.73	0.11	-45.24	主要系收回应收租金及房款所致
预付款项	47,864,976.36	0.23	158,567,383.11	0.97	-69.81	主要系南京瑜憬湾项目竣工, 结转预付工程款所致
其他应收款	1,334,594,691.05	6.48	139,277,281.59	0.85	858.23	主要系新增投资的南京星汇公司借款所致
存货	13,592,069,511.60	65.99	10,593,282,819.14	64.96	28.31	主要系新增开发项目所致
其他流动资产	220,952,941.71	1.07	288,268,428.86	1.77	-23.35	主要系收回棕榈股份收购预付款所致
发放贷款及垫款	84,917,209.92	0.41	131,688,000.00	0.81	-35.52	系发放贷款及垫款减少所致
可供出售金融资产	0.00	0.00	1,187,481,061.94	7.28	-100.00	本期采用新金融工具准则所致
长期股权投资	645,188,518.96	3.13	44,141,678.44	0.27	1,361.63	主要系收购棕榈股份股权交割完成, 核算方法变更为长期股权投资核算所致
其他权益工具投资	914,706,507.89	4.44	0.00	0.00	100.00	本期采用新金融工具准则所致
其他非流动资产	0.00	0.00	259,254,794.52	1.59	-100.00	主要系收购棕榈股份股权交割完成, 核算方法变更为长期股权投资核算所致
应付账款	604,838,187.84	2.94	372,253,706.27	2.28	62.48	主要系南京瑜憬湾、无锡东方天郡项目部分完工, 工程款暂估所致
预收款项	4,102,428,585.68	19.92	2,241,545,943.50	13.75	83.02	主要系无锡东方天郡、无锡栖庭项目预售房款增加所致
应交税费	204,292,058.83	0.99	127,368,937.47	0.78	60.39	主要系应交企业所得税增加所致
其他应付款	1,069,326,524.07	5.19	804,254,106.47	4.93	32.96	主要系预提土地

						增值税所致
一年内到期的非流动负债	3,519,799,904.58	17.09	1,417,740,000.00	8.69	148.27	主要系一年内到期的应付债券增加所致
其他流动负债	1,001,483,470.32	4.86	1,497,152,054.94	9.18	-33.11	系短期债券到期兑付所致
应付债券	2,061,924,917.36	10.01	2,807,234,725.24	17.22	-26.55	主要系重分类至一年内到期的非流动负债所致
递延所得税负债	20,970,579.41	0.10	31,068,505.45	0.19	-32.50	系其他权益工具投资公允价值减少所致
其他综合收益	63,781,176.81	0.31	93,205,516.36	0.57	-31.57	系其他权益工具投资公允价值减少所致
未分配利润	1,401,194,558.16	6.80	1,087,351,982.87	6.67	28.86	系本期利润增加所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	无锡栖园(酒店)	30,084	不适用	44,856	否	不适用	不适用
2	南京 2019G17 地块	15,872	不适用	27,935	是	不适用	60
3	无锡 2019-7 XDG-2017-44 号	89,189	不适用	178,378	否	不适用	不适用
4	南京新区 2019G07	69,783	不适用	104,674	是	不适用	48
5	苏州 2019-WG-27 号地块	16,275	不适用	19,530	否	不适用	不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项	项目用地面积(平方	项目规划计容建筑面	总建筑面积(平方	在建建筑	已竣工面	总投资	报告期
				米)	积(平方	积(平方	米)	面积(平方	积(平方	额	实际投
								米)	米)		资额

				目/竣工项目	米)	积(平方米)					
1	南京	枫情水岸	住宅	竣工	104,700	188,400	243,400	0	243,400	230,000	0
2	南京	幸福城	住宅	在建	661,200	不适用	1,186,300	51,000	1,135,300	540,000	1,244
3	南京	羊山湖花园	住宅	竣工	65,400	91,500	154,500	0	154,500	132,300	0
4	南京	瑜憬湾	住宅	竣工	87,500	192,600	261,700	0	261,700	258,074	17,811
5	南京	星叶枫庭	住宅	在建	21,900	56,900	77,100	77,100	0	108,000	13,557
6	无锡	栖园(住宅)	住宅	竣工	112,600	169,000	178,800	0	178,800	138,200	0
7	无锡	栖庭	住宅	在建	44,900	134,600	173,600	87,300	86,300	128,000	13,523
8	无锡	东方天郡一、二期	住宅	竣工	295,100	501,800	384,200	0	384,200	310,000	42,339
9	无锡	东方天郡三、四期	住宅	在建			317,200	178,600	138,600		
10	南京	星叶欢乐城	住宅	在建	73,196	236,424	321,689	321,689	0	420,000	38,569
11	南京	南京 NO. 2017G53 地块	住宅	在建	35,280	88,200	129,696	129,696	0	292,377	14,203

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	南京	枫情水岸	住宅	185,787	173,135
2	南京	幸福城	住宅	866,267	830,837
3	南京	羊山湖花园	住宅	101,089	65,728
4	南京	瑜憬湾	住宅	195,081	147,969
5	无锡	东方天郡	住宅	484,277	287,128
6	无锡	栖园	住宅	131,856	91,864
7	无锡	栖庭	住宅	131,734	111,065
8	南京	枫庭	住宅	56,340	25,370
9	南京	枫情水岸	住宅	185,787	174,194

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	南京	出租物业	4,005.64	否	不适用
2	苏州	出租物业	780.53	否	不适用
3	无锡	出租物业	789.84	否	不适用

注：报告期内，公司租金收入占营业总收入 10%以下，均采用成本计量模式。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,036,255	6.04%	39,288.49

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内投资额	10,800
投资额增减变动数	-21,143.77
上年同期投资额	31,943.77
投资额增减幅度(%)	-66.19

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

被投资的公司名称	主要经营 活动	占被投资 公司权益 的比例 (%)	备注
南京星汇房地产开发有限公司	房地产开发、销售	48.00	2019年7月25日，公司第七届董事会第八次会议审议并通过了“关于投资设立南京星汇房地产开发有限公司的议案”，南京星汇注册资本10000万元人民币，公司以现金出资5100万元，持股比例为51%；2019年11月22日，公司第七届董事会第十二次会议审议并通过了“关于向江苏三六五网络股份有限公司转让公司所持的南京星汇房地产开发有限公司部分股权的议案”，公司将所持有的南京星汇3%的股权转让给三六五网，交易价格为300万元人民币。
南京星悦房地产开发有限公司	房地产开发、销售	60.00	2019年7月25日，公司第七届董事会第八次会议审议并通过了“关于投资设立南京星悦房地产开发有限公司的议案”，南京星悦注册资本10000万元人民币，公司以现金出资6000万元，持股比例为60%，南京星悦为本公司的控股子公司。

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

以公允价值计量的证券投资情况

单位：元

序号	证券代码	证券简称	最初投资金额	持有数量 (股)	期末账面价值	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期损益
1	600743	华远地产	58,195,533.57	23,584,392	58,725,136.08	33.22%	4,613,663.35
2	601916	浙商银行	14,820.00	3,000	14,340.00	0.01%	-480.00

3	Scz745	利得惠私募基金	350,000,000.00	121,172,579	118,049,538.59	66.77%	135,835.92
期末持有的其他证券投资				/			
报告期已出售证券投资损益			/	/	/	/	419,873.64
合计			408,210,353.57		176,789,014.67		5,168,892.91

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、子公司基本情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益(%)	主要开发项目及服务
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	1,635.62	100	上城风景一期
无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	20,000.00	100	无锡瑜憬湾、无锡栖园
南京栖霞建设仙林有限公司	房地产开发	商品房	800.00	51	南京东方天郡
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	800.00	100	苏州枫情水岸、自由水岸
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	50,000.00	100	无锡东方天郡
南京卓辰投资有限公司	实业投资、商铺运营	商铺	10,000.00	100	
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	30,000.00	100	苏州栖庭
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	20,000.00	100	南京上城名苑、G53
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	其他	提供贷款	15,000.00	95	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等
海南卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	12,000.00	100	
无锡卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	20,000.00	100	无锡栖庭
南京栖霞建设物业服务股份有限公司	物业管理	物业管理	3000.00	70	小区物业管理
苏州枫庭酒店管理有限公司	服务业	酒店	200.00	100	便捷酒店
江苏星连家电子商务有限公司	电子商务业	电子商务	1000.00	70	
南京星客公寓管理有限公司	服务业	租赁	1000.00	100	
南京世豪物业管理有限公司	物业管理	物业管理	300.00	100	小区物业管理
南京星悦房地产开发有限公司	房地产业	商品房	10,000.00	60	南京 2019G17 地块
无锡新硕置业有限公司	房地产业	商品房	10,000.00	100	无锡 2019-7 XDG-2017-44 号地块
苏州星州置业有限公司	房地产业	商品房	5,000.00	100	苏州 2019-WG-27 号地块

2、参股公司基本情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	公司权益(%)
联营企业				
南京中城栖霞资产管理有限公司	投资管理	实业投资、创业投资、投资管理、资产管理、项目运营管理、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、商务信息咨询。	1,275	38.43
上海嘉实装饰公司	建筑装饰业	建筑装饰装修建设工程设计与施工,机电	1,000	40.00

		安装工程施工,建筑智能化建设工程设计与施工,绿化工程环境艺术设计,展览展示服务,建筑材料、装饰装修材料、家具的销售。		
南京栖霞幼儿园	教育业	幼儿教育	100	49.00
南京星汇房地产开发有限公司	房地产开发业	房地产开发、销售	10,000	48.00
棕榈生态城镇发展股份有限公司	土木工程建筑业	园林工程、景观设计、苗木销售、生态城镇	148,698.5450	11.87
合营企业				
苏州立泰置业有限公司	房地产开发业	房地产开发、销售	10,000	20.00
苏州业方房地产开发有限公司	房地产开发业	房地产开发、销售	10,000	20.00

3、子公司经营业绩情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京东方房地产开发有限公司	104,336,683.41	92,425,227.01	11,040,768.21	-97,598.62
无锡栖霞建设有限公司	771,392,607.27	310,556,674.70	165,898,082.98	31,202,816.35
南京栖霞建设仙林有限公司	39,414,440.83	37,172,134.25	7,567,618.96	1,618,998.16
苏州栖霞建设有限责任公司	69,351,324.98	58,931,074.52	1,091,428.83	-740,712.54
无锡锡山栖霞建设有限公司	3,133,284,593.70	460,003,705.37	450,191,489.49	65,240,269.14
南京卓辰投资有限公司	94,228,355.04	-27,690,490.00	-	-3,949,839.04
苏州卓辰置业有限公司	375,745,588.40	209,867,001.81	12,584,794.16	-43,482,669.31
南京迈燕房地产开发有限公司	2,124,790,850.10	1,040,160,316.01	22,863,180.60	705,825.52
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	187,416,904.06	182,866,328.79	17,099,868.13	11,323,923.41
海南卓辰置业有限公司	120,072,038.01	120,072,038.01	-	1,243.90
无锡卓辰置业有限公司	1,214,314,919.46	190,542,773.79	12,841,512.68	-11,105,946.29
苏州枫庭酒店管理 有限公司	2,346,082.12	-1,693,731.12	3,254,101.01	-1,703,539.37
南京星客公寓管理 有限公司	7,087,308.40	3,425,725.58	6,552,108.53	1,224,792.02
南京栖霞建设物业服务股份有限公司	119,949,137.31	54,525,906.75	143,302,124.84	6,019,411.60
江苏星连家电子商务有限公司	3,253,857.09	2,693,892.99	385,847.02	-673,752.55

南京世豪物业管理 有限公司	4,292,851.72	1,183,557.03	5,551,028.14	312,767.79
南京星悦房地产开发 有限公司	1,073,069,003.86	99,649,824.16	-	-350,175.84
无锡新硕置业有限 公司	1,331,658,011.58	98,115,651.47	-	-1,884,348.53
苏州星州置业有限 公司	409,981,391.38	49,968,882.48	-	-31,117.52

4、参股公司经营业绩情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京中城栖霞资产管理有限公司	1,526.38	1,526.35	-	29.07
上海嘉实装饰公司	2,063.85	163.04	2,065.05	27.04
南京栖园幼儿园	450.43	131.67	846.55	14.81
南京星汇房地产开发有限公司	247,372.84	9,878.08	-	-121.92
棕榈生态城镇发展股份有限公司	1,723,462.06	457,690.76	269,190.01	-97,931.96
苏州立泰置业有限公司	49,509.93	8,461.07	-	-882.76
苏州业方房地产开发有限公司	50,151.70	8,031.69	-	-1,211.13

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2019年，中央政府坚持“房住不炒”和以稳为主的政策基调，对房地产行业的金融抑制政策贯穿全年，进一步深化因城施策取得了积极效果，通过对部分城市实施定向微调，在保障合理住房需求的同时，保障了房地产市场的整体稳定。

从数据上来看，2019年，各类城市各层次楼盘套总价均值及中位数总体呈现上升趋势，但在房地产调控效果显现，多数代表城市各类楼盘价格涨幅有所回落。重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整，百城价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现更加平稳。成交方面，一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。

2019年，从整体来看，住宅用地供需规模同比小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与上年同期基本持平，仍处低位，土地市场整体表现较为理性。具体来看，2019年上半年，在资金环境改善、投资收敛聚焦等因素推动下，热点城市竞拍热度显著提升，部分地块成交楼面价刷新区域甚至所在城市楼面均价历史记录；进入下半年后，在政策调控持续收紧态势、金融监管持续加强的双重影响下，行业调整预期进一步强化，资金压力凸显，土地市场明显降温，住宅用地流拍率提升；值得注意的是，随着土地市场的调整，部分热点城市陆续推出高性价比的优质地块，在一定程度上提振了企业竞拍土地的积极性，部分城市地价成交出现结构性上涨，但在房地产金融管控继续从严下，土地市场上涨趋势不具备延续性，仍将以平稳态势为主流，房地产企业的投资将更加聚焦与理性，拿地逐步向城市基本面较好、人口集聚性强的一、二线城市回归。

公司认为，展望2020年，中央政府对房地产行业的市场调控政策将依旧保持从紧基调，在因城施策、一城一策下，房地产市场整体仍将平稳运行。同时，在多种因素综合影响下，不同城市分化格局愈加明显：一线城市在供应端持续改善或城市规划利好影响下，预计市场延续底部回升行情可期；部分城市群和具备人口集聚效应的二线城市将延续较好发展态势；部分高位运行的城

市市场调整压力仍不减；有人口支撑的三四线城市仍将保持平稳趋势，需求存在透支等因素的三四线城市市场或将面临较大调整压力。

对房地产行业而言，在今后相当长一段时期，仍然是机遇与挑战并存，刚需和改善型住房需求仍将是市场成交主力，且人口年龄结构的变化也会加速需求释放，未来高性价比、品质突出的产品更易受到市场青睐。因此，在风险可控的前提下，我们将继续坚持“一业为主，多元发展”的战略，以房地产为主业，挖掘内部运营潜力，优化管理，提升产品和服务；同时，注重风险防范，稳健经营，积极在产业链上下游寻找发展机遇，拓宽盈利渠道，切实推动公司的持续、健康、稳定发展。

（二） 公司发展战略

√适用 不适用

公司坚持以以房地产为主业、同时谋求向产业链上下游领域寻找投资机会，力求积极、稳妥地壮大公司实力，实现可持续发展的战略，在市场波动中加强风险防范，深耕长三角区域，稳健经营；同时，积极在产业链上下游寻找发展和投资机遇，拓宽盈利渠道，推动公司的持续、稳定、健康发展。

（三） 经营计划

√适用 不适用

2020年，在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，公司将全力以赴做好楼盘销售工作，力争把握市场节奏，加大营销力度，推动销售回款。南京的星叶欢乐城项目和参股的江北栖樾府项目（江北新区G07地块）及无锡的天樾府项目将首次开盘，公司将针对项目特点，整合销售资源，拓宽销售渠道，创新销售模式，加快新老项目的销售进度。

2020年，公司将继续以高品质推进项目建设，推动南京板桥星叶欢乐城项目、南京G53地块、无锡栖庭二期、南京星叶枫庭项目、南京G17地块（范家塘项目）和参股的江北栖樾府、苏州栖园（苏州2019-WG-27号地块）项目的开发建设，完成无锡东方天郡四期、无锡栖庭二期和南京星叶枫庭项目竣工验收。

2020年，公司将持续提升公司对持有物业的招商和运营能力。继续做好存量的持有物业的招租工作；推进南京枫情水岸教育一条街和南京上城风景、苏州、无锡三个星叶生活广场的运营水平。

2020年，公司将继续深耕江苏，以南京、苏州、无锡等长三角区域城市为重点，在资金允许、风险可控的前提下，择机增加项目储备。

（四） 可能面对的风险

√适用 不适用

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。在房地产长效机制作用下，住宅居住属性强化，四限政策抑制了投资需求，刚需和改善型需求有效提升。随着长三角区域一体化战略的实施，公司项目所在的南京、苏州和无锡，对人口的集聚能力将会不断增强，公司的项目具备较强的抗风险能力。

从所在区域的土地市场来看，地价持续走高，公司获取土地储备的难度日渐加大，公司的主营业务面临可持续发展能力不足的风险。随着调控的深入、融资成本的增加，为规避后期风险，联合竞买土地、合作开发建设将成为房地产行业的趋势。在风险可控的前提下，公司将继续谋求以土地竞拍、合作开发等多元化的方式来获取土地储备。

2、行业风险

2019 年，房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识，资金、土地等资源不断向大型房企倾斜。中小房企布局城市单一，平衡风险能力较差，竞争优势减弱，生存空间被压缩。唯有聚焦主业，苦练内功，积极推进产品创新，形成差异化竞争优势，才能实现稳健、可持续发展。

3、财务风险

2019 年，房地产行业融资渠道收缩，企业融资难度攀升，公司发展或将可能面临资金紧张的风险。公司一方面将强化现金管控，另一方面积极融资，缓解资金压力，在资本市场寻求多元化的融资方式，先后采用中期票据、短期融资券和公司债等多种融资工具，不断优化融资结构，降低资金成本。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司注重对投资者进行稳定的现金分红回报，并通过《公司章程》等制度予以明确。

2019 年 5 月 29 日，公司 2018 年度股东大会审议并通过了 2018 年度利润分配方案：以 2018 年末股份总数 10.5 亿股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.10 元（含税），共计派发现金 105,000,000.00 元。

2019 年 7 月 22 日，公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站刊登了 2018 年度利润分配实施公告：股权登记日为 2019 年 7 月 25 日，除息日为 2019 年 7 月 26 日，现金红利发放日为 2019 年 7 月 26 日。截止本报告披露日，股东红利发放已按期实施。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	1.00	0	105,000,000.00	298,100,330.34	35.22
2018 年	0	1.00	0	105,000,000.00	217,618,379.09	48.25
2017 年	0	0.50	0	52,500,000.00	54,169,507.08	96.92

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

二、承诺事项履行情况**(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	南京栖霞建设集团有限公司	公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司[更名前为南京栖霞建设(集团)公司]分别于1999年12月、2001年9月向本公司出具《不竞争承诺函》，承诺：该公司以及该公司现有或将来成立的全资子公司、控股公司和其它受该公司控制的公司将不直接和间接从事与股份公司有竞争的业务；如该公司的参股公司或该公司附属公司的参股公司从事的业务与股份公司有竞争，则该公司或该公司的附属公司将对此事实实施否决权；该公司在房地产开发和经营市场中，除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外，将不再从事任何房地产开发和经营业务。	承诺时间：1999年12月、2001年9月。 期限：无。	否	是	/	/

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(1) 中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。新金融工具准则要求在境内外同时上市的企业自2018年1月1日起实施,其它境内上市公司自2019年1月1日起实施。

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),对一般企业财务报表格式进行了修订,要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制财务报表。

2019年4月26日,经公司第七届董事会第七次会议审议通过,公司依据财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定,执行相关新会计准则、财会[2018]15号文的具体要求,调整公司相关会计政策,并自文件规定的日期开始正式执行。

根据新金融工具会计准则规定,金融资产由“四分类”改为“三分类”,要求公司按照业务模式和合同现金流量特征将所持有的金融资产划分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”三类;同时在初始确认时,企业可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,当该类金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当转入留存收益。

根据新金融工具准则的衔接规定,公司无需重述前期可比数,但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。公司于2019年第一季度报告起按新金融工具准则要求进行财务报告披露,不重述2018年比较期间数据,新旧准则转换将调整2019年期初留存收益和其他综合收益。执行新金融工具准则预计将对公司2019年度财务状况和经营成果产生一定的影响。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]153号),公司在财务报告中进行相应的披露并修改了财务报表中的列报。执行财会[2018]15号文仅对公司财务报表相关列报产生影响,对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量无实质性影响。

(2) 财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),对企业财务报表格式进行调整。2019年8月28日,经公司第七届董事会第九次会议审议通过,公司根据财政部的规定,对公司相关会计政策进行调整,依据财会[2019]6号文规定的财务报表格式编制2019年中期财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

根据财会[2019]6号文的要求调整公司相关会计政策,仅对公司财务报表的列报项目产生影响,对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量无实质性影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	6

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	15

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

2019年5月29日，公司2018年度股东大会审议并通过了《支付2018年度会计师事务所报酬及2019年度续聘的议案》，公司（含控股子公司）支付中汇会计师事务所（特殊普通合伙）2018年度的财务审计费用60万元，内部控制审计费用15万元。续聘该所为公司2019年度财务审计机构和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

本着互相支持、共同发展的原则，2013年9月26日，经集团公司2013年第二次临时股东大会审议通过，提高为本公司（含子公司）提供担保的总授权额度至35亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2015年12月31日。2015年12月21日，经集团公司2015年第五次临时股东大会审议通过，继续为本公司（含子公司）提供担保的总授权额度为35亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2018年12月31日。2018年3月6日，经集团公司2018年第一次临时股东大会审议通过，提高为本公司及子公司提供担保的总授权额度至50亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2019年12月31日。本着公平的原则，在严格控制风险的前提下，经公司2012年第六次临时股东大会审议通过，公司继续为集团公司及其子公司提供债务担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2014年12月31日。2014年11月27日，经公司2014年第一次临时股东大会审议通过，公司继续为集团公司及其子公司提供债务担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2016年12月31日。2016年12月26日，经公司2016年第二次临时股东大会审议通过，公司继续为集团公司及其子公司提供债务担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2018年12月31日。2019年5月29日，经公司2018年年度股东大会审议通过，公司继续为集团公司及其子公司提供债务担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2020年6月30日。集团公司对本公司上述债务担保行为提供反担保。截至本报告期末，本公司为集团公司及其子公司建材实业、科技发展提供担保的累计借款余额为590,000,000.00元人民币，集团公司为本公司提供担保的累计借款余额为3,851,230,000.00元人民币。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）											
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	科技发展	290,000,000.00	2018/10/31	2028/10/27	连带责任担保	否	否	是	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	建材实业	90,000,000.00	2019/6/11	2020/6/10	连带责任担保	否	否	是	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	集团公司	97,750,000.00	2018/3/29	2020/3/28	连带责任担保	否	否	是	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	集团公司	72,250,000.00	2018/4/4	2020/3/28	连带责任担保	否	否	是	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	集团公司	40,000,000.00	2019/6/6	2021/12/31	连带责任担保	否	否	是	是	控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						130,000,000.00					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						590,000,000.00					
公司及其子公司对子公司的担保情况											
报告期内对子公司担保发生额合计						1,108,000,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）						1,330,000,000.00					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）											
担保总额（A+B）						1,920,000,000.00					
担保总额占公司净资产的比例（%）						47.56					
其中：											
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						590,000,000.00					
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						875,000,000.00					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						0.00					
上述三项担保金额合计（C+D+E）						1,465,000,000.00					

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（2）单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（3）委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

（1）委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（2）单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

(1) 2018年9月4日,公司第六届董事会第三十三次会议审议并通过了《关于拟现金收购棕榈生态城镇发展股份有限公司部分股权的议案》,公司拟以自有资金不超过3.55亿元人民币收购赖国传、张辉、林彦、丁秋莲、杨镜良和吴汉昌所持有的棕榈生态城镇发展股份有限公司(证券简称:棕榈股份,证券代码:002431)股份,合计75,523,702股(占棕榈股份总股本的比例为5.08%),股权转让方式为协议转让,以棕榈股份2018年9月3日收盘价5.08元/股为计价依据,确定以折让后的价格4.699元/股为转让价格。

2019年2月11日,公司第七届董事会第四次会议审议并通过了《关于调整公司对赖国传等所持有的棕榈股份部分股权收购价格的议案》,经友好协商,双方同意对前述转让对价进行调整,调整后的价格为3.70元/股,调整后的股权转让价款合计为人民币279,437,697.40元。

2019年3月29日,上述交易涉及的股份过户登记手续在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。股份过户手续完成后,公司合计持有棕榈股份的股份数为176,523,702股,占其总股本的比例为11.87%。

(2) 2018年10月10日,公司发布《栖霞建设关于筹划重大事项的提示性公告(临2018-038)》,筹划收购吴桂昌、吴建昌、吴汉昌所持的棕榈生态城镇发展股份有限公司(证券简称:棕榈股份,证券代码:002431)5%到8%的股权,如上述收购股权事项完成后,公司将成为棕榈股份的控股股东,并将其纳入合并报表,进而可能构成重大资产重组。

2018年10月12日,公司第七届董事会第二次会议审议并通过了《关于公司与吴桂昌、吴建昌、吴汉昌签署投资框架协议的议案》,公司与吴桂昌等三人签署了《关于转让棕榈生态城镇发展股份有限公司5%至8%股份之股份转让框架协议》。框架协议签署后,公司依照协议相关条款的约定,向吴桂昌等三人支付预付价款1.8亿元人民币。

在筹划重大事项期间,公司就交易事项与相关各方进行充分协商,并对可行性等因素进行持续论证。因市场形势发生变化,结合公司自身的实际情况,经审慎考虑,公司决定终止筹划本次重大事项。

2019年2月11日,公司第七届董事会第四次会议审议并通过了《关于解除与吴桂昌、吴建昌、吴汉昌签署的投资框架协议的议案》,公司将解除与吴桂昌等三人签署的投资框架协议,双方约定,吴桂昌等三人将于本解除协议签订之日起15个工作日内将已收取的1.8亿元人民币预付价款返还给公司(不计息),并向公司支付补偿款1亿元人民币。2019年2月13日,公司发布了《栖霞建设关于终止筹划重大事项的公告(临2019-006)》。

截止本报告期末,公司已收到吴桂昌等三人返还的1.8亿元人民币预付价款,并已收到前述补偿款73,338,758.29元人民币。

(3) 2016年6月24日,公司第六届董事会第十五次会议审议并通过了公开发行公司债券的相关议案,拟发行的公司债券规模不超过人民币15亿元(含人民币15亿元),期限不超过5年(含5年),拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。2016年7月11日,公司2016年第一次临时股东大会审议并通过了上述公开发行公司债券的相关议案。2017年7月26日,公司收到中国证监会出具的《关于核准南京栖霞建设股份有限公司向合格投

投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2017]1256号）：核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过15亿元的公司债券；本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自中国证监会核准发行之日起12个月内完成；其余各期债券发行自中国证监会核准发行之日起24个月内完成。

2018年3月28日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）发行公告》：本期债券基础发行规模10亿元，可超额配售不超过5亿元，本期债券为5年期品种，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价格为每张人民币100元，全部采取网下面向合格投资者簿记建档的方式发行，起息日为2018年4月2日。本期公司债券发行工作于2018年4月2日结束，实际发行规模13.4亿元，最终票面利率6.36%。

2019年7月9日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）发行公告》：本期债券基础发行规模不超过1.6亿元，本期债券为5年期品种，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价格为每张人民币100元，仅采取面向网下合格投资者根据簿记建档情况进行配售的发行方式，起息日为2019年7月12日。本期公司债券发行工作于2019年7月12日结束，实际发行规模1.6亿元，最终票面利率5.4%。

(4) 2019年5月22日，公司的全资子公司无锡栖霞建设有限公司在无锡市国土资源交易中心组织实施的国有土地使用权网上挂牌公开出让活动中，以12.3113亿元人民币竞得无锡市锡国土（经）2019-7 XDG-2017-44号地块的国有建设用地使用权。该地块位于无锡市新吴区硕放街道环太湖高速公路与通祥路交叉口东南侧，出让面积为89189.1平方米，容积率 $1.0 < R \leq 1.8-2.0$ ，规划用地性质为居住用地和商业用地。截止本报告期末，公司已支付土地款12.3113亿元。

2019年6月5日，公司在南京市规划和自然资源局举办的国有土地使用权网上挂牌公开出让活动中，以10.6亿元人民币竞得南京市NO.2019G17号地块的国有建设用地使用权。该地块位于南京市秦淮区朝天宫街道，出让面积为15872.26平方米，综合容积率为1.76，规划用地性质为商住混合用地、二类居住用地。截止本报告期末，公司已支付土地款10.6亿元。

2019年6月12日，公司在南京市江北新区管委会规划与国土局举办的国有土地使用权网上挂牌公开出让活动中，以23亿元人民币竞得NO.新区2019G07号地块的国有建设用地使用权。该地块位于南京市江北新区，出让面积为69782.75平方米，容积率 $1.01 \leq R \leq 1.5$ ，规划用地性质为二类居住用地。截止本报告期末，公司已支付土地款23亿元。

2019年9月18日，公司的全资子公司苏州栖霞建设有限责任公司在苏州市自然资源和规划局举办的国有土地使用权网上挂牌公开出让活动中，以3.8981亿元人民币竞得苏地2019-WG-27号地块的国有建设用地使用权。该地块位于苏州市姑苏区清塘路南、清洁路西，用地面积为16275平方米，容积率 $1.0 < R \leq 1.2$ ，规划用地性质为居住商业混合用地。截止本报告期末，公司已支付土地款3.8981亿元。

(5) 2019年5月29日，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；公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。

2019年12月，公司成功发行了2019年度第一期超短期融资券（19栖霞建设SCP001）：期限为270日，起息日为2019年12月10日，兑付日为2020年9月5日；计划发行总额10亿元，实际发行总额10亿元；发行利率为5.89%（SHIBOR9M+282bp）。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

详见《南京栖霞建设股份有限公司 2019 年度企业公民报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司严格遵守国家和地方法律法规对于环境保护相关要求，所开发项目均按照规定履行相关环保审批手续，并在项目建设及运营过程中严格遵守环境保护相关法律法规。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	56,192
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	61,219

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
南京栖霞建设集团 有限公司	0	360,850,600	34.37	0	质押	265,000,000	其他
南京高科股份有 限公司	0	128,143,800	12.20	0	无		其他
蔡建恩	5,100,000	5,100,000	0.49	0	无		境内自 然人
吴麒	131,600	4,491,600	0.43	0	无		境内自 然人
南京栖霞国有资 产经营有限公司	0	3,996,000	0.38	0	无		国家
南京市园林实业 总公司	0	3,796,000	0.36	0	无		其他
王朝晖	786,806	3,755,009	0.36	0	无		境内自 然人
张素容	929,700	2,782,200	0.26	0	无		境内自 然人
高军	539,001	2,240,256	0.21	0	无		境内自 然人
叶国梁	-354,500	2,230,000	0.21	0	无		境内自 然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
南京栖霞建设集团 有限公司	360,850,600	人民币普通股	360,850,600				
南京高科股份有限 公司	128,143,800	人民币普通股	128,143,800				
蔡建恩	5,100,000	人民币普通股	5,100,000				
吴麒	4,491,600	人民币普通股	4,491,600				
南京栖霞国有资 产经营有限公司	3,996,000	人民币普通股	3,996,000				
南京市园林实业 总公司	3,796,000	人民币普通股	3,796,000				

王朝晖	3,755,009	人民币普通股	3,755,009
张素容	2,782,200	人民币普通股	2,782,200
高军	2,240,256	人民币普通股	2,240,256
叶国梁	2,230,000	人民币普通股	2,230,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东和前十名流通股股东中，南京栖霞国有资产经营有限公司系南京栖霞建设集团有限公司的第一大股东，为本公司的实际控制人；其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	南京栖霞建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	江劲松
成立日期	1993 年 9 月 7 日
主要经营业务	房地产项目开发；房地产建设、销售、租赁及售后服务；工程建设管理；建筑材料、装饰材料、照明灯具、金属材料、百货销售；室内装饰设计；实业投资。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

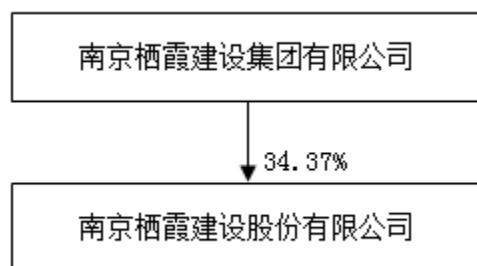
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	南京栖霞国有资产经营有限公司
单位负责人或法定代表人	王兆仁
成立日期	1999 年 10 月 13 日
主要经营业务	受区政府委托、负责管理、经营区属国有经营性资产；持有授权范围内公司、企业的国有产权；决定授权范围内国有资产转让、兼并，向各类企业进行投资、参股、控股等资本经营活动；收缴国有资产收益。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

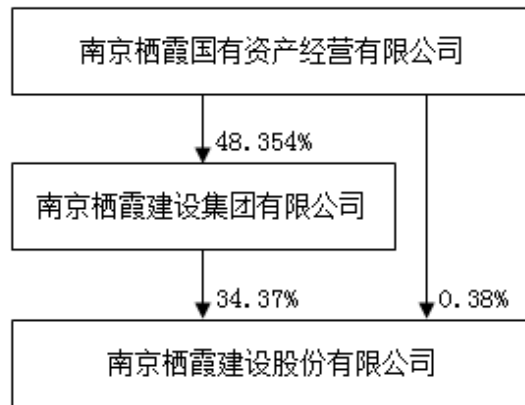
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
南京高科股份有限公司	徐益民	1992年7月8日	91320192134917922L	1,235,956,888	高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理（市政公用工程施工总承包二级）；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；自有房屋租赁；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理。

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
江劲松	董事长、总裁	男	51	2018-10-10	2021-10-9					188.17	否
徐益民	董事	男	57	2018-10-10	2021-10-9					0	是
范业铭	董事、常务副总裁	男	56	2018-10-10	2021-10-9					116.70	否
徐水炎	董事、副总裁	男	56	2018-10-10	2021-10-9	4,500	4,500	0		113.60	否
茅宁	独立董事	男	64	2018-10-10	2021-10-9					8.00	否
耿强	独立董事	男	41	2018-10-10	2021-10-9					8.00	否
柳世平	独立董事	女	51	2018-10-10	2021-10-9					8.00	否
汤群	监事会主席	男	49	2018-10-10	2021-10-9					88.00	否
陆阳俊	监事	男	48	2018-10-10	2021-10-9					0	是
袁翠玲	监事	女	53	2018-10-10	2021-10-9					0	是
吕俊	副总裁	男	52	2018-10-10	2021-10-9					82.13	否
范广忠	副总裁	男	49	2018-10-10	2021-10-9					77.79	否
王海刚	副总裁、董事会秘书	男	41	2018-10-10	2021-10-9					70.12	否
余宝林	总裁助理	男	53	2018-10-10	2021-10-9					60.00	否
合计	/	/	/	/	/	4,500	4,500	0	/	820.51	/

姓名	主要工作经历
江劲松	2006年11月起任公司董事、总裁，2012年10月起任公司董事长、总裁。兼任南京东方房地产开发有限公司董事长、南京栖霞建设仙林有限公司董事长、南京迈燕房地产开发有限公司董事长、南京卓辰投资有限公司董事长、南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司董事长、苏州栖霞建设有限责任公司董事长、苏州卓辰置业有限公司董事长、无锡栖霞建设有限公司董事长、无锡锡山栖霞建设有限公司董事长。
徐益民	南京高科股份有限公司董事长，2002年12月起任本公司董事。

范业铭	2007年9月起任公司董事、常务副总裁。
徐水炎	2012年10月起任公司副总裁兼总会计师，2015年10月起任公司董事。兼任南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司总经理。
茅宁	南京大学商学院教授、博士生导师，江苏省数量经济与管理科学学会会长，2015年10月起任本公司独立董事。
耿强	南京大学商学院教授、人口研究所所长，2015年10月起任本公司独立董事。
柳世平	南京理工大学经济管理学院会计系副教授、硕士生导师，南京理工大学紫金学院会计专业负责人，2018年10月起任本公司独立董事。
汤群	2012年10月起任公司监事会主席。兼任无锡卓辰置业有限公司董事长、无锡新硕置业有限公司董事长、苏州星州置业有限公司董事长、苏州枫庭酒店管理有限公司董事长、苏州栖霞建设有限责任公司总经理、苏州卓辰置业有限公司总经理。
陆阳俊	南京高科股份有限公司董事、总裁，2006年12月起任本公司监事。
袁翠玲	南京栖霞建设集团有限公司财务总监，2018年10月起任本公司监事。
吕俊	2012年10月起任公司副总裁。兼任南京栖霞建设物业服务股份有限公司董事长、南京星客公寓管理有限公司董事长、江苏星连家电子商务有限公司董事长。
范广忠	2018年10月起任公司副总裁。兼任南京星悦房地产开发有限公司董事长、南京星汇房地产开发有限公司董事长。2015年10月至2018年10月曾任公司总裁助理。
王海刚	2013年5月起任公司董事会秘书，2018年10月起任公司副总裁。2015年10月至2018年10月曾任公司总裁助理。
余宝林	2018年10月起任公司总裁助理。兼任无锡栖霞建设有限公司总经理、无锡锡山栖霞建设有限公司总经理、无锡卓辰置业有限公司总经理。2013年5月至2018年10月曾任公司监事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
江劲松	南京栖霞建设集团有限公司	董事长
徐益民	南京高科股份有限公司	董事长
范业铭	南京栖霞建设集团有限公司	监事会主席

陆阳俊	南京高科股份有限公司	董事、总裁
袁翠玲	南京栖霞建设集团有限公司	财务总监
袁翠玲	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	董事

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
江劲松	河北银行股份有限公司	董事
江劲松	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
江劲松	南京兴隆房地产开发有限公司	董事长
江劲松	南京金港房地产开发有限公司	董事长
江劲松	南京中城栖霞资产管理有限公司	董事长
徐益民	南京高科置业有限公司	董事长
徐益民	南京高科荣境房地产开发有限公司	董事长
徐益民	南京高科仙林湖置业有限公司	董事长
徐益民	南京臣功制药股份有限公司	董事
徐益民	南京高科科技小额贷款有限公司	董事
徐益民	南京高科新创投资有限公司	董事
徐益民	南京银行股份有限公司	董事
徐益民	江苏恒安方信科技有限公司	董事
徐益民	鑫元基金管理有限公司	董事
徐益民	金埔园林股份有限公司	董事
徐益民	南京高科新浚投资管理有限公司	董事
范业铭	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
徐水炎	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
徐水炎	南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司	董事
茅宁	金陵饭店股份有限公司	独立董事
茅宁	港中旅华贸国际物流股份有限公司	独立董事
茅宁	银城生活服务有限公司	独立非执行董事
耿强	江苏江阴农村商业银行股份有限公司	独立董事

耿强	江苏省新能源开发股份有限公司	独立董事
耿强	江苏省广电有线信息网络股份有限公司	独立董事
柳世平	苏宁易购集团股份有限公司	独立董事
柳世平	朗坤智慧科技股份有限公司	独立董事
汤群	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
汤群	棕榈生态城镇发展股份有限公司	董事
陆阳俊	南京高科置业有限公司	董事
陆阳俊	南京高科工程咨询有限公司	执行监事
陆阳俊	南京臣功制药股份有限公司	董事长
陆阳俊	南京臣功药业有限公司	董事
陆阳俊	南京高科科技小额贷款有限公司	董事长
陆阳俊	南京高科新创投资有限公司	董事长
陆阳俊	南京华新有色金属有限公司	董事
陆阳俊	南京高科新浚投资管理有限公司	董事
陆阳俊	南京新港科技创业投资有限公司	监事
陆阳俊	鑫元基金管理有限公司	监事
袁翠玲	南京万辰创业投资有限责任公司	监事
袁翠玲	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	董事长
吕俊	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
范广忠	南京万辰创业投资有限责任公司	监事
王海刚	棕榈生态城镇发展股份有限公司	董事
余宝林	南京万辰创业投资有限责任公司	监事会主席

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司独立董事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定；董事会依照股东大会审议通过的《公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》设定的标准，对本公司董事、监事、高级管理人员在报告期内的职务履行情况进行考察、研究确定相应报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其所履行的职责；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成

	情况。公司董事会下设的提名与薪酬委员会已就本报告期董事与高管所披露薪酬出具了相应的审核意见。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司实际支付董事、监事和高级管理人员报酬 820.51 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	117
主要子公司在职员工的数量	1,624
在职员工的数量合计	1,741
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	39
技术人员	219
财务人员	39
管理人员	123
其他人员	1,321
合计	1,741
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	31
本科	216
大专及以下	1,494
合计	1,741

备注：“主要子公司在职员工的数量”中包含物业管理系统员工 1500 人。

(二) 薪酬政策

适用 不适用

员工实行岗位绩效工资制,员工的工资水平以岗位特性和工作绩效为依据,兼顾员工的年龄、资历与其他人力资本因素。员工工资结构包括:岗位工资、月度绩效工资、年度绩效工资、专项津贴补贴等。岗位工资与岗位性质相关联,以岗定薪,易岗易薪。员工绩效工资主要与工作绩效相关联,包括月度绩效工资和年度绩效工资,员工绩效工资按照与岗位工资的比例确定。专项津贴补贴等为补偿性收入,按公司规定的标准确定。

(三) 培训计划

适用 不适用

长期以来,公司一直坚持执行人才培养激励机制,把人才资源开发放在企业发展的优先位置。2020年,继续高度重视企业内部优秀的管理经验总结与分享,把传帮带工作做深做实,培育一批基础扎实,能力突出的新员工;充分利用国家级博士后工作站的研发优势,以攻克企业发展难题及科研项目课题为契机,打造一支综合素质过硬,业务能力突出的复合型人才队伍;以工程技术为核心,辅以营销、企业经营管理,开展多样化的员工培训,让员工同企业共同成长。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断提升公司治理水平，提高信息披露透明度。依照监管部门的要求，结合行业特征，公司建立健全、修订完善了相关制度，积极推动公司治理结构优化，持续完善公司法人治理结构，保障高效运作。

报告期内，公司治理情况如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司召开 1 次年度股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。依照中国证监会《上市公司股东大会规则》的相关规定，股东大会均采用现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。

2、关于董事与董事会

公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。报告期内，公司共召开 9 次董事会会议。全体董事能够依据《董事会议事规则》等制度开展工作，就有关审议事项认真履行职责，发挥董事会的决策作用，切实维护公司及全体股东的合法权益。

3、关于监事与监事会

公司监事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。报告期内，公司共召开 4 次监事会会议。除监事会日常工作外，全体监事全程列席公司的董事会会议，及时全面掌握公司的经营情况，对董事会和管理层进行监督。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，定期或不定期地对公司财务情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

4、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《公司信息披露管理办法》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司不断完善投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司通过设立网站、接待股东来访、回答股东电话咨询和传真、现场参观等多种方式加强与投资者的沟通。公司指定《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》为公司信息披露报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

5、关于控股股东与上市公司的关系

公司具有独立的业务及自主经营能力。公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、人才和资源、无形资产等各方面的大力支持和帮助，从未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

6、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

根据证监会、上交所的有关规定，公司制定了《栖霞建设内幕信息知情人登记管理办法》，并于 2011 年 11 月 28 日经第四届董事会第三十一次会议审议通过。报告期内，公司严格按照相关制度规定，对内幕信息知情人进行登记备案。经公司自查，未发现内幕知情人在影响股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 29 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 30 日

股东大会情况说明
适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
江劲松	否	9	4	5	0	0	否	1
徐益民	否	9	4	5	0	0	否	1
范业铭	否	9	4	5	0	0	否	1
徐水炎	否	9	4	5	0	0	否	1
茅宁	是	9	4	5	0	0	否	1
耿强	是	9	4	5	0	0	否	0
柳世平	是	9	4	5	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，审计委员会本着对全体股东负责的态度，切实履行了相应的职责。在发布 2018 年度业绩预增公告前，审阅了财务部门的初步测算数据；在定期报告披露前，分别审阅了相关的财务报表；按照有关规程，在 2018 年年报审计工作中履行了相关职责；就聘请中汇会计师事务所

(特殊普通合伙)为财务审计机构和内控审计机构进行了讨论,并提交董事会审议;还就会计政策变更事项发表了意见。

报告期内,提名和薪酬委员会评议和审查公司薪酬制度,特别是董事、监事和高管人员的薪酬确定与考核机制,对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬提出了审核意见,提名和薪酬委员会认为:公司董事和高级管理人员根据各自的分工,认真履行了相应的职责,年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理,符合公司有关薪酬政策、考核标准,未有违反薪酬管理办法或与薪酬管理办法不一致的情形发生。

报告期内,投资决策委员会就现金收购赖国传等6人所持有的棕榈股份部分股权和终止筹划收购吴桂昌等三人所持的棕榈股份5%到8%的股权事项、竞拍土地、合作开发项目等事项进行了论证,提出了重要的意见和建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的,公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制,以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司根据《南京栖霞建设股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定,对高级管理人员进行了考核,并将考核结果作为高管人员发放薪酬的主要标准。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)与本报告同日披露的《2019年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)与本报告同日披露的《2019年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告:是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
南京栖霞建设股份有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第一期)	18 栖建 01	143540	2018 年 3 月 30 日—4 月 2 日	2023 年 4 月 2 日	13.4	6.36	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
南京栖霞建设股份有限公司公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	19 栖建 01	155143	2019 年 7 月 11 日—7 月 12 日	2024 年 7 月 12 日	1.6	5.40	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2019 年 3 月 22 日,公司发布《南京栖霞建设股份有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第一期) 2019 年付息公告》:本期债券于 2019 年 4 月 2 日开始支付自 2018 年 4 月 2 日至 2019 年 4 月 1 日期间的利息,债权登记日为 2019 年 4 月 1 日。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	平安证券股份有限公司
	办公地址	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64 层
	联系人	孙逸、韩宏权
	联系电话	021-38630697
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

其他说明:

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

根据《南京栖霞建设股份有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第一期) 募集说明书》、《南京栖霞建设股份有限公司公开发行 2019 年公司债券 (第一期) 募集说明书》的规定,公司债券募集资金用于偿还公司债务。截至本报告期末,公司债券募集资金已按《募集说明书》的约定全部用于偿还公司借款。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

2019年6月10日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《南京栖霞建设股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2019）》：维持本公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；维持本次债券的信用等级为AA+。

2019年6月10日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《南京栖霞建设股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）信用评级报告》，经综合评定，本公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；本次债券的信用等级为AA+。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司债券由南京栖霞国有资产经营有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

报告期内，平安证券股份有限公司严格履行受托管理人职责。2019年6月26日披露了《南京栖霞建设股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018年度）》。

八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,059,207,243.35	956,161,802.62	10.78	本期净利润增加所致
流动比率	1.67	2.09	-20.10	本期一年内到期的非流动负债增加所致
速动比率	0.39	0.47	-17.02	本期新增土地项目，存货增加所致
资产负债率(%)	80.40	77.50	3.74	本期预收账款及借款增加所致
EBITDA全部债务比	0.06	0.08	-25.00	本期预收账款及借款增加所致
利息保障倍数	1.07	0.83	28.92	本期净利润增加所致
现金利息保障倍数	-3.57	3.85	-192.73	本期新增土地项目，购买商品、接受劳务支付的现金增加所致
EBITDA利息保障倍数	1.88	1.62	16.05	本期净利润增加所致
贷款偿还率(%)	100	100	—	/
利息偿付率(%)	100	100	—	/

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至本报告期末，公司获得各银行金融机构授信总额为人民币 101.48 亿元，已使用银行授信总额为人民币 75.23 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

中汇会审[2020]2050 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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(十三)、五(六)、五(四十四)。

1、事项描述

截止 2019 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 1,378,704.21 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-147.77 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(二十四)、五(十九)、五(三十四)。

1、事项描述

房地产开发项目的收入占栖霞建设公司 2019 年度营业收入总额的 90.86%。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: (1) 房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格; (2) 签订了销售合同, 并履行了合同规定的义务, 向客户交付房屋或已发出正式书面交房通知书; (3) 取得了销售价款或确信可以取得; (4) 成本能够可靠地计量。

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 2019 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。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·杭州

中国注册会计师：曹建军
(项目合伙人)

中国注册会计师：薛飞

报告日期：2020年4月24日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,277,642,923.72	2,057,859,157.29
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	193,739,208.81	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			393,231,578.04
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	10,259,641.93	18,737,302.73
应收款项融资			
预付款项	七、7	47,864,976.36	158,567,383.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,334,594,691.05	139,277,281.59
其中：应收利息			550,351.10
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	13,592,069,511.60	10,593,282,819.14
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	220,952,941.71	288,268,428.86
流动资产合计		17,677,123,895.18	13,649,223,950.76
非流动资产：			
发放贷款和垫款		84,917,209.92	131,688,000.00
债权投资			
可供出售金融资产			1,187,481,061.94
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	645,188,518.96	44,141,678.44
其他权益工具投资	七、17	914,706,507.89	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、19	954,720,086.10	807,220,985.42
固定资产	七、20	29,505,707.30	27,552,892.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	七、25	1,734,371.08	2,528,450.65
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	9,179,388.12	8,529,853.52
递延所得税资产	七、29	278,549,571.47	188,597,026.83
其他非流动资产	七、30		259,254,794.52
非流动资产合计		2,918,501,360.84	2,656,994,743.57
资产总计		20,595,625,256.02	16,306,218,694.33
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、34	52,728,976.40	46,846,937.00
应付账款	七、35	604,838,187.84	372,253,706.27
预收款项	七、36	4,102,428,585.68	2,241,545,943.50
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	7,596,569.62	11,440,445.18
应交税费	七、38	204,292,058.83	127,368,937.47
其他应付款	七、39	1,069,326,524.07	804,254,106.47
其中：应付利息			155,393,243.56
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	3,519,799,904.58	1,417,740,000.00
其他流动负债	七、42	1,001,483,470.32	1,497,152,054.94
流动负债合计		10,562,494,277.34	6,518,602,130.83
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	3,903,459,092.12	3,271,600,000.00
应付债券	七、44	2,061,924,917.36	2,807,234,725.24
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、46	296,286.45	297,045.15
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	20,970,579.41	31,068,505.45
其他非流动负债	七、50	9,091,627.90	8,412,189.24
非流动负债合计		5,995,742,503.24	6,118,612,465.08

负债合计		16,558,236,780.58	12,637,214,595.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	1,050,082,722.20	1,050,082,722.20
减：库存股			
其他综合收益	七、55	63,781,176.81	93,205,516.36
专项储备			
盈余公积	七、57	388,843,377.20	347,991,211.10
一般风险准备			
未分配利润	七、58	1,401,194,558.16	1,087,351,982.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,953,901,834.37	3,628,631,432.53
少数股东权益		83,486,641.07	40,372,665.89
所有者权益（或股东权益）合计		4,037,388,475.44	3,669,004,098.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计		20,595,625,256.02	16,306,218,694.33

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,593,784,122.69	1,439,141,216.20
交易性金融资产		176,789,014.67	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			377,181,578.04
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	26,686.80	1,209,768.82
应收款项融资			
预付款项		9,799,686.81	122,955,994.21
其他应收款	十七、2	4,074,361,361.13	3,181,825,033.52
其中：应收利息			
应收股利			
存货		6,001,805,499.40	6,003,474,840.77
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		73,341,679.54	195,412,545.97

流动资产合计		11,929,908,051.04	11,321,200,977.53
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			1,187,481,061.94
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	3,288,027,545.98	1,437,792,927.29
其他权益工具投资		914,706,507.89	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		362,847,749.11	210,815,327.33
固定资产		10,894,459.75	7,698,873.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,443,195.74	2,024,318.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		7,016,326.14	5,115,006.30
递延所得税资产		159,027,364.53	115,584,873.21
其他非流动资产			259,254,794.52
非流动资产合计		4,743,963,149.14	3,225,767,182.58
资产总计		16,673,871,200.18	14,546,968,160.11
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		17,035,911.60	6,546,937.00
应付账款		339,944,721.13	194,991,299.08
预收款项		1,123,976,513.60	1,176,062,196.95
应付职工薪酬		37,156.39	35,178.93
应交税费		141,684,652.35	112,650,141.81
其他应付款		1,753,621,438.42	734,775,862.99
其中：应付利息			154,430,132.47
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,476,709,307.36	1,085,740,000.00
其他流动负债		1,001,483,470.32	1,497,152,054.94
流动负债合计		7,854,493,171.17	4,807,953,671.70
非流动负债：			
长期借款		2,610,773,439.35	3,049,600,000.00
应付债券		2,061,924,917.36	2,807,234,725.24
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		20,791,654.52	31,068,505.45
其他非流动负债		5,629,327.90	4,949,889.24
非流动负债合计		4,699,119,339.13	5,892,853,119.93
负债合计		12,553,612,510.30	10,700,806,791.63
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,028,718,931.28	1,028,718,931.28
减：库存股			
其他综合收益		63,781,176.81	93,205,516.36
专项储备			
盈余公积		388,843,377.20	347,991,211.10
未分配利润		1,588,915,204.59	1,326,245,709.74
所有者权益（或股东权益）合计		4,120,258,689.88	3,846,161,368.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,673,871,200.18	14,546,968,160.11

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

合并利润表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		2,306,222,350.93	2,340,721,088.41
其中：营业收入	七、59	2,289,126,074.77	2,330,529,376.12
利息收入		17,096,276.16	10,191,712.29
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,872,902,524.54	1,859,573,186.96
其中：营业成本	七、59	1,338,031,996.51	1,363,537,792.28
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	234,792,018.38	202,721,919.20

销售费用	七、61	78,144,667.08	58,067,214.28
管理费用	七、62	85,826,629.55	81,438,632.63
研发费用			
财务费用	七、64	136,107,213.02	153,807,628.57
其中：利息费用		154,806,055.82	164,250,922.65
利息收入		30,294,085.54	22,049,244.12
加：其他收益	七、65	466,986.66	945,848.82
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	-93,330,976.58	-28,360,620.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-116,768,965.80	-4,669,870.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、68	12,363,333.73	10,613,023.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	-1,771,865.08	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	1,477,749.54	-153,699,791.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-37,766.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		352,525,054.66	310,608,594.78
加：营业外收入	七、72	88,052,929.09	7,701,018.51
减：营业外支出	七、73	6,867,955.07	2,495,185.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		433,710,028.68	315,814,427.40
减：所得税费用	七、74	132,982,265.98	97,027,650.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		300,727,762.70	218,786,777.28
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		300,727,762.70	218,786,777.28
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		298,100,330.34	217,618,379.09
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,627,432.36	1,168,398.19
六、其他综合收益的税后净额		-132,564,503.65	-344,186,383.25
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-132,564,503.65	-344,186,383.25
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-133,970,716.93	
（1）重新计量设定受益计划变动额			

(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-133,970,716.93	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,406,213.28	-344,186,383.25
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		1,406,213.28	
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			-344,186,383.25
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		168,163,259.05	-125,399,605.97
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		165,535,826.69	-126,568,004.16
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		2,627,432.36	1,168,398.19
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2839	0.2073
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2839	0.2073

法定代表人: 江劲松

主管会计工作负责人: 徐水炎

会计机构负责人: 何政武

母公司利润表

2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十七、4	1,472,970,334.06	1,530,267,276.67
减: 营业成本	十七、4	767,335,962.79	874,420,669.33
税金及附加		161,545,590.41	155,089,535.97
销售费用		29,774,081.12	18,899,828.50
管理费用		41,974,268.69	40,960,677.05
研发费用			
财务费用		108,143,071.46	96,202,655.63

其中：利息费用		170,974,711.65	154,613,703.38
利息收入		71,388,179.34	64,613,499.70
加：其他收益		77,351.30	618,049.39
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-80,172,175.28	14,298,676.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-116,549,791.99	-1,843,167.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		518,437.86	-4,806,325.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,860,329.06	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-435,065.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-12,827.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		282,760,644.41	354,356,417.67
加：营业外收入		77,226,862.87	1,461,857.15
减：营业外支出		538,892.30	2,022,948.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		359,448,614.98	353,795,325.83
减：所得税费用		112,521,365.08	75,425,009.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		246,927,249.90	278,370,316.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		246,927,249.90	278,370,316.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-132,564,503.65	-344,186,383.25
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-133,970,716.93	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-133,970,716.93	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		1,406,213.28	-344,186,383.25
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		1,406,213.28	
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-344,186,383.25
4. 金融资产重分类计入其他综			

合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		114,362,746.25	-65,816,067.18
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 江劲松

主管会计工作负责人: 徐水炎

会计机构负责人: 何政武

合并现金流量表
2019 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2019年度	2018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		4,258,840,369.74	3,861,492,149.62
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		18,430,928.84	10,254,524.71
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			926,484.08
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	174,517,051.13	55,625,001.49
经营活动现金流入小计		4,451,788,349.71	3,928,298,159.90
购买商品、接受劳务支付的现金		6,042,053,784.15	930,153,701.66
客户贷款及垫款净增加额		-46,900,000.00	76,412,326.00
存放中央银行和同业款项净增加额			

支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		159,658,813.46	151,071,013.05
支付的各项税费		462,835,826.48	268,573,943.38
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	165,836,481.47	582,832,765.16
经营活动现金流出小计		6,783,484,905.56	2,009,043,749.25
经营活动产生的现金流量净额		-2,331,696,555.85	1,919,254,410.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		653,021,604.34	84,282,245.12
取得投资收益收到的现金		29,611,442.59	23,207,789.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,903,792.38	49,757,347.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、76	61,055,194.89	
投资活动现金流入小计		753,592,034.20	157,247,382.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,628,173.96	7,110,068.10
投资支付的现金		278,676,658.75	820,074,510.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、76	6,597,690.28	57,718,140.40
投资活动现金流出小计		294,902,522.99	884,902,718.50
投资活动产生的现金流量净额		458,689,511.21	-727,655,336.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		92,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,536,187,476.13	4,519,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76	1,393,770,403.07	71,735,066.45
筹资活动现金流入小计		6,021,957,879.20	4,590,735,066.45
偿还债务支付的现金		3,177,740,000.00	4,379,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		717,645,560.59	567,878,543.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			1,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的	七、76	29,675,395.37	64,780,207.50

现金			
筹资活动现金流出小计		3,925,060,955.96	5,011,698,750.72
筹资活动产生的现金流量净额		2,096,896,923.24	-420,963,684.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		223,889,878.60	770,635,390.30
加：期初现金及现金等价物余额		1,987,367,246.87	1,216,731,856.57
六、期末现金及现金等价物余额		2,211,257,125.47	1,987,367,246.87

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		1,493,627,358.32	2,253,907,216.60
收到的税费返还			926,484.08
收到其他与经营活动有关的现金		168,941,064.98	68,270,456.52
经营活动现金流入小计		1,662,568,423.30	2,323,104,157.20
购买商品、接受劳务支付的现金		384,889,180.52	410,330,962.03
支付给职工及为职工支付的现金		31,595,022.50	34,051,511.34
支付的各项税费		287,926,861.34	141,703,524.99
支付其他与经营活动有关的现金		48,385,687.87	531,565,521.17
经营活动现金流出小计		752,796,752.23	1,117,651,519.53
经营活动产生的现金流量净额		909,771,671.07	1,205,452,637.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		616,502,819.57	36,140,598.28
取得投资收益收到的现金		27,667,867.64	40,606,655.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			18,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,000,000.00	5,087,400.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,547,932,924.99	480,000,000.00
投资活动现金流入小计		2,195,103,612.20	561,852,653.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,633,994.05	6,098,435.65

投资支付的现金		376,576,658.75	785,542,394.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,671,365,100.00	655,000,000.00
投资活动现金流出小计		4,056,575,752.80	1,446,640,830.62
投资活动产生的现金流量净额		-1,861,472,140.60	-884,788,177.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,428,187,476.13	4,244,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,055,000,000.00	4,247,766.45
筹资活动现金流入小计		4,483,187,476.13	4,248,247,766.45
偿还债务支付的现金		2,845,740,000.00	3,343,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		517,699,965.23	348,608,925.19
支付其他与筹资活动有关的现金		18,893,109.48	211,074,352.19
筹资活动现金流出小计		3,382,333,074.71	3,902,723,277.38
筹资活动产生的现金流量净额		1,100,854,401.42	345,524,489.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		149,153,931.89	666,188,949.55
加：期初现金及现金等价物余额		1,427,594,279.20	761,405,329.65
六、期末现金及现金等价物余额		1,576,748,211.09	1,427,594,279.20

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

合并所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,050,000,000.00				1,050,082,722.20		93,205,516.36		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	1,050,000,000.00				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	2,627,432.36	166,757,045.78
(二)所有者投入和减少资本												40,486,542.82	40,486,542.82
1.所有者投入的普通股												40,000,000.00	40,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他												486,542.82	486,542.82
(三)利润分配									24,692,724.99		-129,692,724.99		-105,000,000.00
1.提取盈余公积									24,692,724.99		-24,692,724.99		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-105,000,000.00		-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(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他						1,406,213.28		16,159,441.11		145,434,969.94			163,000,624.33
四、本期期末余额	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

项目	2018 年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,050,000,000.00				1,050,082,722.20		437,391,899.61		320,154,179.49		950,070,635.39	40,742,754.44	3,848,442,191.13
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,050,082,722.20		437,391,899.61		320,154,179.49		950,070,635.39	40,742,754.44	3,848,442,191.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-344,186,383.25		27,837,031.61		137,281,347.48	-370,088.55	-179,438,092.71
(一)综合收益总额							-344,186,383.25				217,618,379.09	1,168,398.19	-125,399,605.97
(二)所有者投入和减少资本												-338,486.74	-338,486.74

2019 年年度报告

1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他											-338,486.74	-338,486.74	
(三) 利润分配							27,837,031.61	-80,337,031.61	-1,200,000.00			-53,700,000.00	
1. 提取盈余公积							27,837,031.61	-27,837,031.61					
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配								-52,500,000.00	-1,200,000.00			-53,700,000.00	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,050,000,000.00				1,050,082,722.20		93,205,516.36		347,991,211.10		1,087,351,982.87	40,372,665.89	3,669,004,098.42

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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							103,140,164.09				103,140,164.09
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		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)							-132,564,503.64		40,852,166.10	262,669,494.85	170,957,157.31
(一) 综合收益总额							-133,970,716.92			246,927,249.90	112,956,532.98
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									24,692,724.99	-129,692,724.99	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积									24,692,724.99	-24,692,724.99	
2. 对所有者 (或股东) 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. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											

(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他						1,406,213.28		16,159,441.11	145,434,969.94	163,000,624.33
四、本期期末余额	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

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,050,000,000.00				1,028,718,931.28		437,391,899.61		320,154,179.49	1,128,212,425.28	3,964,477,435.66
加：会计政策变更											
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		437,391,899.61		320,154,179.49	1,128,212,425.28	3,964,477,435.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-344,186,383.25		27,837,031.61	198,033,284.46	-118,316,067.18
（一）综合收益总额							-344,186,383.25			278,370,316.07	-65,816,067.18
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									27,837,031.61	-80,337,031.61	-52,500,000.00
1. 提取盈余公积									27,837,031.61	-27,837,031.61	
2. 对所有者（或股东）的分配										-52,500,000.00	-52,500,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留											

2019 年年度报告

存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	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

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

公司本报告期内纳入合并范围的子公司共18家，详见“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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，对应收款项预期信用损失确定、其他应收款预期信用损失确定、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。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

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。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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。

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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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“20.3(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。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

□适用 √不适用

10. 金融工具

√适用 □不适用

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或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

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“36.收入”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的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的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“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“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“36. 收入”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

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。

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、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“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。

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。

11. 应收票据**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

12. 应收账款**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

本公司按照“10.5”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	应收本公司合并报表范围内关联方款项

13. 应收款项融资

□适用 √不适用

14. 其他应收款**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

本公司按照“10.5”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	应收本公司合并报表范围内关联方款项

15. 存货

√适用 □不适用

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，以该存货的公允价值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。

16. 持有待售资产

适用 不适用

17. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

18. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

√适用 □不适用

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。

21. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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。

22. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	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%
其他设备	年限平均法	3-5	5%	19.00%-31.67%
固定资产装修	年限平均法	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。

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。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法√适用 不适用

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。

23. 在建工程√适用 不适用

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估价值，但不再调整原已计提的折旧。

24. 借款费用√适用 不适用

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各部分分别完工, 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。

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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。

29. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。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。

30. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 预计负债

适用 不适用

34. 股份支付

适用 不适用

35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

36. 收入

适用 不适用

1. 收入的总确认原则

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权

和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认开发产品的销售收入。

出售自用房屋:自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认自用房屋的销售收入。

(2) 销售商品

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。

(3) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),采用完工百分比法确认提供劳务收入,并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(4) 让渡资产使用权

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

(5) 贷款利息收入

利息收入根据金融工具的实际利率或适用的浮动利率按权责发生制确认。利息收入包括任何折价或溢价摊销,或生息工具的初始账面金额与其按实际利率基准计算的到期日可收回数额之间的差异。

当一项金融资产或一组同类的金融资产发生减值,利息收入会按照确定减值损失时采用对未来现金流量进行折现所使用的利率计算并确认。

划归为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产和负债的利息收入和支出均视为附带收支,因此与组合产生的所有公允价值变动损益一同列示。指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融工具收入净额和交易净收益包括这些金融资产和金融负债公允价值(已扣除应计票息)变动所产生的所有收益及亏损,以及这些金融工具所产生的利息收入及支出、外汇差额和股利收入。

2. 本公司收入的具体确认原则

(1) 房地产销售收入

房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格;签订了销售合同,并履行了合同规定的义务,向客户交付房屋或已发出正式书面交房通知书;取得了销售价款或确信可以取得;成本能够可靠地计量。

出售自用房屋:自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关

的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认自用房屋的销售收入。

(2) 物业管理服务收入：

具有业主认可的物业服务合同、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

按租赁合同、协议约定的承租日期与租赁金额，在相关的经济利益很可能流入时，确认物业出租收入。

37. 政府补助

适用 不适用

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。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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,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。

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。

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。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

40. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

在很有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。

41. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	经公司第七届董事会第七次会议审议通过。	[注 1]
财务报表格式要求变化	经公司第七届董事会第九次会议审议通过。	[注 2]

其他说明

[注 1] 新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

[注 2] 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”)。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；增加对仅执行新金融工具准则对报表项目的调整要求；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。此外，在新金融工具准则下，“应收利息”、“应付利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号,以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”)。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外,删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定,对上述会计政策变更进行追溯调整,其中对仅适用新金融工具准则的会计政策变更追溯调整至 2019 年期初数,对其他会计政策变更重新表述可比期间财务报表。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目,本公司已在财务报表中直接进行了调整,不再专门列示重分类调整情况。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,057,859,157.29	2,057,859,157.29	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		420,081,578.04	420,081,578.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	393,231,578.04		-393,231,578.04
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	18,737,302.73	18,737,302.73	
应收款项融资			
预付款项	158,567,383.11	158,567,383.11	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	139,277,281.59	138,726,930.49	-550,351.10
其中:应收利息	550,351.10		-550,351.10
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	10,593,282,819.14	10,593,282,819.14	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	288,268,428.86	261,418,428.86	-26,850,000.00
流动资产合计	13,649,223,950.76	13,648,673,599.66	-550,351.10
非流动资产:			
发放贷款和垫款	131,688,000.00	132,238,351.10	550,351.10
债权投资			
可供出售金融资产	1,187,481,061.94		-1,187,481,061.94
其他债权投资			
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资	44,141,678.44	44,141,678.44	
其他权益工具投资		1,334,309,659.75	1,334,309,659.75
其他非流动金融资产			
投资性房地产	807,220,985.42	807,220,985.42	
固定资产	27,552,892.25	27,552,892.25	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,528,450.65	2,528,450.65	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8,529,853.52	8,529,853.52	
递延所得税资产	188,597,026.83	188,597,026.83	
其他非流动资产	259,254,794.52	259,254,794.52	
非流动资产合计	2,656,994,743.57	2,804,373,692.48	147,378,948.91
资产总计	16,306,218,694.33	16,453,047,292.14	146,828,597.81
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	46,846,937.00	46,846,937.00	
应付账款	372,253,706.27	372,253,706.27	
预收款项	2,241,545,943.50	2,241,545,943.50	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	11,440,445.18	11,440,445.18	
应交税费	127,368,937.47	127,368,937.47	
其他应付款	804,254,106.47	648,860,862.91	-155,393,243.56
其中：应付利息	155,393,243.56		-155,393,243.56
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,417,740,000.00	1,420,410,158.10	2,670,158.10
其他流动负债	1,497,152,054.94	1,532,715,068.64	35,563,013.70
流动负债合计	6,518,602,130.83	6,401,442,059.07	-117,160,071.76
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,271,600,000.00	3,276,798,813.29	5,198,813.29
应付债券	2,807,234,725.24	2,919,195,983.71	111,961,258.47
其中：优先股			

永续债			
租赁负债			
长期应付款	297,045.15	297,045.15	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	31,068,505.45	65,448,560.14	34,380,054.69
其他非流动负债	8,412,189.24	17,720,568.27	9,308,379.03
非流动负债合计	6,118,612,465.08	6,279,460,970.56	160,848,505.48
负债合计	12,637,214,595.91	12,680,903,029.63	43,688,433.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,050,082,722.20	1,050,082,722.20	
减：库存股			
其他综合收益	93,205,516.36	196,345,680.45	103,140,164.09
专项储备			
盈余公积	347,991,211.10	347,991,211.10	
一般风险准备			
未分配利润	1,087,351,982.87	1,087,351,982.87	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,628,631,432.53	3,731,771,596.62	103,140,164.09
少数股东权益	40,372,665.89	40,372,665.89	
所有者权益（或股东权益）合计	3,669,004,098.42	3,772,144,262.51	103,140,164.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,306,218,694.33	16,453,047,292.14	146,828,597.81

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,439,141,216.20	1,439,141,216.20	
交易性金融资产		377,181,578.04	377,181,578.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	377,181,578.04		-377,181,578.04
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,209,768.82	1,209,768.82	
应收款项融资			
预付款项	122,955,994.21	122,955,994.21	
其他应收款	3,181,825,033.52	3,181,825,033.52	
其中：应收利息			
应收股利			

存货	6,003,474,840.77	6,003,474,840.77	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	195,412,545.97	195,412,545.97	
流动资产合计	11,321,200,977.53	11,321,200,977.53	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	1,187,481,061.94		-1,187,481,061.94
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,437,792,927.29	1,437,792,927.29	
其他权益工具投资		1,334,309,659.75	1,334,309,659.75
其他非流动金融资产			
投资性房地产	210,815,327.33	210,815,327.33	
固定资产	7,698,873.33	7,698,873.33	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,024,318.66	2,024,318.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5,115,006.30	5,115,006.30	
递延所得税资产	115,584,873.21	115,584,873.21	
其他非流动资产	259,254,794.52	259,254,794.52	
非流动资产合计	3,225,767,182.58	3,372,595,780.39	146,828,597.81
资产总计	14,546,968,160.11	14,693,796,757.92	146,828,597.81
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	6,546,937.00	6,546,937.00	
应付账款	194,991,299.08	194,991,299.08	
预收款项	1,176,062,196.95	1,176,062,196.95	
应付职工薪酬	35,178.93	35,178.93	
应交税费	112,650,141.81	112,650,141.81	
其他应付款	734,775,862.99	580,345,730.52	-154,430,132.47
其中：应付利息	154,430,132.47		-154,430,132.47
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,085,740,000.00	1,087,638,477.55	1,898,477.55
其他流动负债	1,497,152,054.94	1,532,715,068.64	35,563,013.70
流动负债合计	4,807,953,671.70	4,690,985,030.48	-116,968,641.22
非流动负债：			
长期借款	3,049,600,000.00	3,054,607,382.75	5,007,382.75
应付债券	2,807,234,725.24	2,919,195,983.71	111,961,258.47

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	31,068,505.45	65,448,560.14	34,380,054.69
其他非流动负债	4,949,889.24	14,258,268.27	9,308,379.03
非流动负债合计	5,892,853,119.93	6,053,510,194.87	160,657,074.94
负债合计	10,700,806,791.63	10,744,495,225.35	43,688,433.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,028,718,931.28	1,028,718,931.28	
减：库存股			
其他综合收益	93,205,516.36	196,345,680.45	103,140,164.09
专项储备			
盈余公积	347,991,211.10	347,991,211.10	
未分配利润	1,326,245,709.74	1,326,245,709.74	
所有者权益（或股东权益）合计	3,846,161,368.48	3,949,301,532.57	103,140,164.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,546,968,160.11	14,693,796,757.92	146,828,597.81

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

42. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%
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	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：根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。调整后，本公司租赁收入按 5% 计征增值税；水费收入按 9%、10% 计征增值税；电费收入按 13%、16% 计征增值税；房地产销售收入按 5%、9%、10% 计征增值税；酒店服务收入按 3% 计征增值税；贷款的利息收入按 6% 计征增值税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	109,760.11	95,916.41
银行存款	2,216,320,663.96	1,986,092,834.66
其他货币资金	61,212,499.65	71,670,406.22
合计	2,277,642,923.72	2,057,859,157.29

其他说明：

(1) 期末货币资金中使用受限情况

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	53,893,402.81	46,846,937.00
履约保证金	7,245,695.44	8,557,376.14
按揭贷款保证金	26,700.00	15,087,597.28
合计	66,385,798.25	70,491,910.42

除上述列明的受限货币资金外，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。

(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

① 2019 年 3 月 4 日江苏省南京市建邺区人民法院 (2019) 苏 0105 民初 412 号民事裁定书裁定，本公司子公司南京栖霞建设物业服务股份有限公司（简称南京物业公司）与南京市云锦美地住宅小区物业服务合同纠纷一案，因云锦美地业委会提出财产保全申请，法院查封、扣押、冻结南京物业公司银行账户内 500.00 万元的财产。

② 本公司子公司南京物业公司与戚康燕的财产损害赔偿纠纷案,法院冻结南京物业公司银行账户内 22.00 万元的财产。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	193,739,208.81	420,081,578.04
其中：		
权益工具投资	176,789,014.67	393,231,578.04
其他	16,950,194.14	26,850,000.00
合计	193,739,208.81	420,081,578.04

其他说明：

适用 不适用

子公司南京迈燕房地产开发有限公司(简称迈燕公司)、南京物业公司期末分别持有江苏银行聚宝财富融汇现金 1 号、广州银行红棉理财理财产品共计 16,950,194.14 元。

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	4,013,782.06
1 至 2 年	3,000,000.00
2 至 3 年	3,162,985.33
3 年以上	1,448,327.63
合计	11,625,095.02

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	331,660.96	2.85	331,660.96	100.00	-	-	-	-	-	-
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	20,487,726.00	100.00	1,750,423.27	8.54	18,737,302.73
合计	11,625,095.02	/	1,365,453.09	/	10,259,641.93	20,487,726.00	/	1,750,423.27	/	18,737,302.73

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杨维强	331,660.96	331,660.96	100.00	预计无法收回
合计	331,660.96	331,660.96	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,013,782.06	240,826.93	6.00
1-2 年	3,000,000.00	240,000.00	8.00
2-3 年	3,029,652.00	302,965.20	10.00
3 年以上	1,250,000.00	250,000.00	20.00
合计	11,293,434.06	1,033,792.13	9.15

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	331,660.96	-	-	331,660.96
按组合计提坏账准备	1,750,423.27	-716,631.14	-	-	1,033,792.13
合计	1,750,423.27	-384,970.18	-	-	1,365,453.09

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

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年以内	83.87	870,000.00
	3,000,000.00	1-2年		
	3,000,000.00	2-3年		
	750,000.00	3年以上		
孙震	500,000.00	3年以上	4.30	100,000.00
杨维强	133,333.33	2-3年	2.85	331,660.96
	198,327.63	3年以上		
小计	10,581,660.96		91.02	1,301,660.96

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	37,588,907.00	78.53	78,428,234.96	49.46
1 至 2 年	9,990,074.45	20.87	43,846,810.84	27.65
2 至 3 年	268,472.14	0.56	31,444,208.19	19.83
3 年以上	17,522.77	0.04	4,848,129.12	3.06
合计	47,864,976.36	100.00	158,567,383.11	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	金额	未及时结算的原因
江苏省苏中建设集团股份有限公司	4,136,403.21	预付工程款，工程尚未决算
上海嘉实(集团)有限公司	5,729,889.33	预付工程款，工程尚未决算

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

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	18,832,431.36	1 年以内	39.34	工程尚未决算
无锡太湖水务有限公司	7,273,030.68	1 年以内	15.19	工程尚未决算
上海嘉实(集团)有限公司	5,729,889.33	1-2 年	11.97	工程尚未决算
江苏省电力公司无锡供电公司	5,262,698.21	1 年以内	10.99	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	1-2 年	8.64	工程尚未决算
小计	41,234,452.79		86.13	

其他说明

√适用 □不适用

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。

8、 其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,334,594,691.05	138,726,930.49
合计	1,334,594,691.05	138,726,930.49

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	1,275,771,155.81
1 至 2 年	7,593,310.30
2 至 3 年	3,958,440.94
3 年以上	69,911,992.32
减：坏账准备	-22,640,208.32
合计	1,334,594,691.05

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	78,065,068.82	27,987,321.93
房产合作开发项目款	1,210,965,905.34	62,630,480.71
往来款	68,004,896.74	67,302,675.93
代扣代缴	169,771.01	153,721.72
其他	29,257.46	1,234,082.75
减：坏账准备	-22,640,208.32	-20,581,352.55
合计	1,334,594,691.05	138,726,930.49

(3). 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	4,351,016.44	16,230,336.11	-	20,581,352.55
2019年1月1日余额在本期	4,351,016.44	16,230,336.11	-	20,581,352.55
--转入第二阶段	-455,598.62	455,598.62	-	-
--转入第三阶段	-	-400,000.00	400,000.00	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,159,683.12	-1,700,227.35	2,600,500.00	2,059,955.77
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	1,100.00	-	-	1,100.00
其他变动	-	-	-	-
2019年12月31日余额	5,054,000.94	14,585,707.38	3,000,500.00	22,640,208.32

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
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	20,581,352.55	-940,544.23	-	1,100.00	19,639,708.32
合计	20,581,352.55	2,059,955.77	-	1,100.00	22,640,208.32

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,100.00

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京星汇房地产开发有限公司	房产合作开发项目款	1,210,715,905.34	1年以内	89.2	1,210,715.91
无锡市住房置业担保有限公司	押金保证金	44,884,500.00	1年以内	4.18	4,518,100.00
		3,814,500.00	1-2年		
		903,700.00	2-3年		
		7,147,500.00	3年以上		
江苏汇金控股集团有限公司	往来款	48,400,000.00	3年以上	3.57	9,680,000.00
南京市雨花台区住房和城乡建设局	押金保证金	9,552,571.02	1年以内	0.7	573,154.26
南京市江宁区住房和城乡建设局	押金保证金	2,576,494.00	1-2年	0.19	206,119.52
合计	/	1,327,995,170.36	/	97.84	16,188,089.69

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 期末按单项计提坏账准备的其他应收款

	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	

(2) 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	143,518,494.03	18,428,992.41	12.84
低信用风险组合	1,210,715,905.34	1,210,715.91	0.10
小计	1,354,234,399.37	19,639,708.32	1.45

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	64,054,750.47	3,843,285.03	6.00
1-2年	7,593,310.30	607,464.82	8.00
2-3年	3,958,440.94	395,844.09	10.00
3年以上	67,911,992.32	13,582,398.47	20.00
小计	143,518,494.03	18,428,992.41	12.84

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	461,142.08	-	461,142.08	347,573.84	-	347,573.84
库存商品	-	-	-	24,397.43	-	24,397.43
开发成本	10,646,209,856.47	195,433,774.11	10,450,776,082.36	7,712,922,230.32	195,433,774.11	7,517,488,456.21
开发产品	3,140,832,287.16	-	3,140,832,287.16	3,077,127,499.12	1,705,107.46	3,075,422,391.66
合计	13,787,503,285.71	195,433,774.11	13,592,069,511.60	10,790,421,700.71	197,138,881.57	10,593,282,819.14

[注]期末存货中用于债务担保的账面价值为 11,636.26 万元。

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	2020.12	138,200.00	148,092,032.78	148,092,032.78
无锡东方天郡	2011.04	2020.09	369,000.00	787,196,380.16	1,159,660,190.61
无锡栖庭	2014.07	2020.09	128,000.00	614,997,785.77	482,008,166.63
南京瑜憬湾花园	2012.12	2019.06	286,266.00	-	196,152,667.53
南京百水芊城二期	2008.09	2020.06	51,500.00	21,105,356.92	53,379,684.18
南京幸福城	2011.03	2020.12	540,000.00	387,291,064.72	402,165,105.74
南京枫庭(G46)	2017.06	2020.12	108,000.00	823,746,852.84	696,334,124.27
南京欢乐城(G10)	2017.09	2021.12	420,000.00	3,035,630,090.83	2,626,107,893.99
南京 G53 项目	2018.12	2021.09	310,000.00	2,091,056,216.64	1,949,022,364.59
南京 G17 项目	2020.10	2022.12	165,000.00	1,070,758,057.18	-
无锡新硕 2019-7XDG-2017-44 项目	2020.03	2023.05	273,000.00	1,276,316,801.43	-
苏州苏地-WG-27 项目	2020.06	2022.12	67,000.00	390,019,217.20	-
小计			2,855,966.00	10,646,209,856.47	7,712,922,230.32

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	2019.08	139,442,111.72	121,261,060.61	70,954,498.98	189,748,673.35
南京幸福城	2019.12	186,195,886.26	27,317,299.13	41,875,183.20	171,638,002.19
南京枫情水岸	2018.08	180,696,769.52	324,077.01	57,456,457.74	123,564,388.79
南京羊山湖花园	2015.06	581,235,323.50	-	37,684,763.85	543,550,559.65
南京瑜憬湾花园	2019.06	872,608,070.75	472,506,899.19	702,866,807.91	642,248,162.03
无锡栖园	2015.12	605,715,619.51	-	82,190,715.02	523,524,904.49

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
无锡瑜憬湾花园	2013.06	39,534,767.89	-	5,101,035.91	34,433,731.98
无锡东方天郡	2019.12	251,429,549.24	804,177,200.59	334,520,384.14	721,086,365.69
无锡栖庭	2017.06	47,859,814.41	-	7,587,556.57	40,272,257.84
苏州栖庭	2014.03	74,074,458.59	-	5,150,632.54	68,923,826.05
其他项目	-	98,335,127.73	7,910,055.33	24,403,767.96	81,841,415.10
小计	-	3,077,127,499.12	1,433,496,591.86	1,369,791,803.82	3,140,832,287.16

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
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
开发产品-苏州栖庭	1,705,107.46	-	-	1,705,107.46	-	-
合计	197,138,881.57	-	-	1,705,107.46	-	195,433,774.11

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

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
无锡东方天郡	787,196,380.16	198,838,058.79
无锡栖庭	614,997,785.77	100,852,960.77
南京百水芋城二期	21,105,356.92	10,161,387.42
南京幸福城	387,291,064.72	13,643,957.68
南京枫庭	823,746,852.84	146,385,317.00
南京欢乐城	3,035,630,090.83	557,808,341.71
南京 G53 项目	2,091,056,216.64	185,186,450.02
南京 G17 项目	1,070,758,057.18	9,897,130.92
无锡新硕 2019-7XDG-2017-44 项目	1,276,316,801.43	419,583.33
苏州苏地-WG-27 项目	390,019,217.20	-
小计	10,646,209,856.47	1,079,966,246.35

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、持有待售资产

□适用 √不适用

11、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

12、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	120,430,348.34	21,013,073.3
预缴营业税	5,517,664.17	8,104,467.00
预缴城建税	5,343,513.99	183,799.24
预缴教育费附加	3,777,227.92	91,717.25
预缴土地增值税	72,880,108.81	51,525,112.40
预缴印花税	326,300.59	21,532.27
预缴企业所得税	53,120.36	478,727.40
其他	12,624,657.53	-
股权投资款	-	180,000,000.00
合计	220,952,941.71	261,418,428.86

其他说明：

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。

13、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

14、其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

15、长期应收款

(1). 长期应收款情况

□适用 √不适用

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

16、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
苏州立泰置业有限公司	18,687,658.51	-	-	-1,765,511.79	-	-	-	-	-	-	16,922,146.72	-
苏州业方房地产开发有限公司	18,485,637.98	-	-	-2,422,266.38	-	-	-	-	-	-	16,063,371.60	-
小计	37,173,296.49	-	-	-4,187,778.17	-	-	-	-	-	-	32,985,518.32	-
二、联营企业												
南京中城栖霞资产管理有限公司	5,851,738.16	-	-	111,716.05	-	-	-	-	-	-	5,963,454.21	-
上海嘉实装饰有限公司	544,011.87	-	-	108,163.38	-	-	-	-	-	-	652,175.25	-
南京栖霞幼儿园	572,631.92	-	-	72,552.77	-	-	-	-	-	-	645,184.69	-
棕榈生态城镇发展股份有限公司	-	672,378,197.40	-	-116,256,991.89	1,406,213.28	-	-	-	-	-	557,527,418.79	-
南京星汇房地产开发有限公司	-	51,000,000.00	3,000,000.00	-585,232.30	-	-	-	-	-	-	47,414,767.70	-
小计	6,968,381.95	723,378,197.40	3,000,000.00	-116,549,791.99	1,406,213.28	-	-	-	-	-	612,203,000.64	-
合计	44,141,678.44	723,378,197.40	3,000,000.00	-120,737,570.16	1,406,213.28	-	-	-	-	-	645,188,518.96	-

其他说明

(1) 根据 2019 年 2 月 11 日股权转让协议之补充协议，本公司以自有资金 279,437,694.40 元收购赖国传等六人所持有的棕榈股份 75,523,702 股股份（占棕榈股份总股本的 5.08%）。2019 年 3 月 29 日，完成上述股权交割程序。此次收购完成后，本公司合计持有棕榈股份的股份数为

176,523,702 股，占其总股本的 11.87%，为其第二大股东，对其具有重大影响，故本公司将对棕榈股份的投资转为长期股权投资并按照权益法核算。

(2) 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。

17、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
棕榈生态城镇发展股份有限公司	-	360,570,000.00
河北银行股份有限公司	717,616,596.57	783,886,220.41
上海中城联盟投资管理股份有限公司	48,063,809.30	45,826,977.82
上海中城创盈商业经营管理有限公司	-	1,000,500.00
上海袁杨置星投资中心（有限合伙）	-	325,637.20
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	83,898,985.97	79,048,556.74
南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司	53,132,500.55	51,657,090.53
南京海宜星能科技股份有限公司	11,994,615.50	11,994,677.05
合计	914,706,507.89	1,334,309,659.75

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	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	22,250,110.30	37,036,034.63	-	-	不以出售为目的	
上海中城联盟投资管理股份有限公司	-	11,283,809.30	-	-	不以出售为目的	
上海中城创盈商业经营管理有限公司	-	-	-	-	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）	-	33,898,985.97	-	-	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	1,373,076.00	7,632,500.55	-	-	不以出售为目的	
南京海宜星能科技股份有限公司	-	-	5,384.50	-	不以出售为目的	

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司持有的河北银行股份有限公司 160,000,000 股（折合 516,036,342.76 元）用于借款质押。

18、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	994,939,180.41	994,939,180.41
2. 本期增加金额	204,448,419.24	204,448,419.24
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	204,448,419.24	204,448,419.24
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	2,453,166.34	2,453,166.34
(1) 处置	2,453,166.34	2,453,166.34
(2) 其他转出		
4. 期末余额	1,196,934,433.31	1,196,934,433.31
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	187,718,194.99	187,718,194.99
2. 本期增加金额	54,966,931.19	54,966,931.19
(1) 计提或摊销	54,966,931.19	54,966,931.19
3. 本期减少金额	470,778.97	470,778.97
(1) 处置	470,778.97	470,778.97
(2) 其他转出		
4. 期末余额	242,214,347.21	242,214,347.21
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	954,720,086.10	954,720,086.10
2. 期初账面价值	807,220,985.42	807,220,985.42

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
无锡东方天郡商铺	26,029,355.81	尚未办理
无锡星叶广场商业	188,057,160.79	尚未办理

其他说明

√适用 □不适用

- 1) 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。
- 2) 期末投资性房地产中用于债务担保的账面价值为 29,718.11 万元。

20、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	29,505,707.30	27,552,892.25
固定资产清理		
合计	29,505,707.30	27,552,892.25

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	45,532,356.28	511,461.11	7,677,595.02	15,834,256.09	1,682,080.13	7,977,894.71	79,215,643.34
2. 本期增加金额	-	150,652.20	724,746.95	2,437,317.51	2,255,507.88	-	5,568,224.54
(1) 购置	-	150,652.20	716,246.95	2,437,317.51	2,233,607.88	-	5,537,824.54
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加	-	-	8,500.00	-	21,900.00	-	30,400.00
3. 本期减少金额	-	-	22,880.00	630,385.10	-	-	653,265.10
(1) 处置或报废	-	-	22,880.00	630,385.10	-	-	653,265.10
4. 期末余额	45,532,356.28	662,113.31	8,379,461.97	17,641,188.50	3,937,588.01	7,977,894.71	84,130,602.78
二、累计折旧							
1. 期初余额	22,034,165.09	307,080.73	5,999,633.24	13,974,634.44	1,402,973.72	7,944,263.87	51,662,751.09
2. 本期增加金额	1,962,725.20	185,208.18	714,582.66	573,612.53	128,263.67	4,397.45	3,568,789.69
(1) 计提	1,962,725.20	185,208.18	712,079.89	573,612.53	122,721.73	4,397.45	3,560,744.98
(2) 企业合并增加	-	-	2,502.77	-	5,541.94	-	8,044.71
3. 本期减少金额	-	-	15,152.50	591,492.80	-	-	606,645.30
(1) 处置或报废	-	-	15,152.50	591,492.80	-	-	606,645.30
4. 期末余额	23,996,890.29	492,288.91	6,699,063.40	13,956,754.17	1,531,237.39	7,948,661.32	54,624,895.48
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	21,535,465.99	169,824.40	1,680,398.57	3,684,434.33	2,406,350.62	29,233.39	29,505,707.30
2. 期初账面价值	23,498,191.19	204,380.38	1,677,961.78	1,859,621.65	279,106.41	33,630.84	27,552,892.25

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

- 1) 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 27,921,913.00 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。

固定资产清理

适用 不适用

21、 在建工程**项目列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资**(1). 工程物资情况**

适用 不适用

22、 生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

23、油气资产

□适用 √不适用

24、使用权资产

□适用 √不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	8,744,240.45	8,744,240.45
2. 本期增加金额	17,924.53	17,924.53
(1) 购置	17,924.53	17,924.53
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	8,762,164.98	8,762,164.98
二、累计摊销		
1. 期初余额	6,215,789.80	6,215,789.80
2. 本期增加金额	812,004.10	812,004.10
(1) 计提	812,004.10	812,004.10
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	7,027,793.90	7,027,793.90
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,734,371.08	1,734,371.08
2. 期初账面价值	2,528,450.65	2,528,450.65

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

- 1) 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。
- 2) 期末无用于抵押或担保的无形资产。

26、开发支出

□适用 √不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

□适用 √不适用

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	7,086,653.52	3,569,478.00	2,590,343.40	-	8,065,788.12
保险费	1,280,000.00	-	320,000.00	-	960,000.00
加盟费	163,200.00	-	9,600.00	-	153,600.00
合计	8,529,853.52	3,569,478.00	2,919,943.40	-	9,179,388.12

29、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	23,959,203.73	5,989,800.95	20,560,236.89	5,140,059.22
贷款损失准备	1,176,000.00	294,000.00	576,000.00	144,000.00
存货跌价准备	-	-	1,705,107.46	426,276.87
计入当期损益的公允价值变动(减少)	30,495,517.67	7,623,879.42	42,858,657.26	10,714,664.31
工薪项目	374,402.99	93,600.75	434,620.27	108,655.07
固定资产折旧计提	2,408,558.45	602,139.60	2,770,113.95	692,528.48

预估成本	205,477,949.14	51,369,487.25	68,221,495.63	17,055,373.89
预提土地增值税	381,436,401.57	95,359,100.40	246,762,793.41	61,690,698.37
预提利息	67,931,779.70	16,982,944.93	103,350,763.43	25,837,690.86
预提费用	1,998,450.58	499,612.65	9,594,153.34	2,398,538.33
预收款项	314,918,562.92	78,729,640.72	113,126,643.06	28,281,660.79
未抵扣亏损	84,021,459.11	21,005,364.80	144,427,522.53	36,106,880.64
合计	1,114,198,285.86	278,549,571.47	754,388,107.23	188,597,026.83

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的公允价值变动(增加)	83,882,317.61	20,970,579.41	261,794,240.59	65,448,560.14
合计	83,882,317.61	20,970,579.41	261,794,240.59	65,448,560.14

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	63,066.83	1,806,667.78
预计利润	-	73,372,093.65
预计费用	1,206,666.67	-
预估成本	11,791,263.56	21,380,167.00
存货跌价准备	195,433,774.11	195,433,774.11
可抵扣亏损	105,093,516.55	104,211,328.59
合计	313,588,287.72	396,204,031.13

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019	-	8,795,419.36	
2020	11,989,343.73	32,215,923.70	
2021	24,498,532.13	63,092,388.54	
2022	22,779,611.12	91,307.78	
2023	21,304,394.47	16,289.21	
2024	24,521,635.10	-	
合计	105,093,516.55	104,211,328.59	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
尚未交割的股权	-	259,254,794.52
合计	-	259,254,794.52

31、短期借款**(1). 短期借款分类**

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

32、交易性金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	52,728,976.40	46,846,937.00
合计	52,728,976.40	46,846,937.00

35、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	392,728,032.38	142,079,760.07
1-2 年	61,548,887.62	78,653,188.74
2-3 年	47,568,054.07	94,185,010.06
3 年以上	102,993,213.77	57,335,747.40
合计	604,838,187.84	372,253,706.27

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海嘉实(集团)有限公司	20,589,462.09	尚未结算的工程款
无锡市华方混凝土有限公司	18,911,290.50	尚未结算的工程款
金坛建工集团有限公司	17,651,783.06	尚未结算的工程款
无锡大马巷混凝土制品有限公司	17,467,284.11	尚未结算的工程款
南通新华建筑集团有限公司	10,401,998.84	尚未结算的工程款
南京市第四建筑工程有限公司	9,519,560.34	尚未结算的工程款
南京建工集团有限公司	9,211,798.11	尚未结算的工程款
合计	103,753,177.05	/

其他说明

适用 不适用

36、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	3,008,728,843.17	1,934,514,494.95
1-2年	874,861,303.26	246,248,105.33
2-3年	209,590,160.83	-
3年以上	9,248,278.42	60,783,343.22
合计	4,102,428,585.68	2,241,545,943.50

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南京百水芊城二期	74,966,667.80	南京百水芊城二期房款, 尚未交付
南京百水芊城一期	9,188,278.42	南京百水芊城一期房款, 尚未交付
南京幸福城	430,930,853.12	幸福城房款, 尚未交付
南京枫庭	14,665,144.00	南京枫庭房款, 尚未交付
无锡东方天郡三期	138,545,222.00	无锡东方天郡三期房款, 尚未交付
无锡东方天郡四期	372,158,446.00	无锡东方天郡四期房款, 尚未交付
无锡栖庭二期	51,232,824.00	无锡栖庭二期房款, 尚未交付
合计	1,091,687,435.34	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

期末预收账款余额中, 房地产项目预收账款 4,067,466,884.60 元, 预收物业管理费为 27,583,204.68 元, 预收租金 7,360,263.41 元, 预收其他费用 18,232.99 元。其中房地产项目预收账款情况如下:

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	449,232,619.88	483,182,825.73	部分已完工	2020.12	95.91

项 目	期末数	期初数	是否完工	预计竣工时间	预售比例(%)
南京羊山湖花园	93,210,705.50	10,620,056.00	已完工	-	65.02
南京瑜憬湾花园	21,299,666.00	511,792,689.00	已完工	-	75.85
无锡栖园	7,430,000.00	10,530,789.00	部分已完工	2020.12	69.67
无锡瑜憬湾花园	901,555.00	4,364,017.00	已完工	-	98.09
无锡东方天郡	2,004,733,889.00	946,961,611.00	部分已完工	2020.09	59.29
无锡栖庭	930,424,927.00	62,279,849.00	部分已完工	2020.09	84.31
南京百水芊城一期	9,188,278.42	9,188,278.42	已完工	-	98.27
南京百水芊城二期	74,966,667.80	146,503,203.80	部分已完工	2020.06	89.07
南京上城名苑	-	24,000,000.00	已完工	-	96.10
南京枫庭	475,808,576.00	14,665,144.00	未完工	2020.12	45.03
南京枫情水岸	10,000.00	-	已完工	-	93.19
其他项目	260,000.00	110,000.00	已完工	-	均在 98 以上
小 计	4,067,466,884.60	2,224,198,462.95			

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,336,124.28	143,105,389.04	146,955,594.83	7,485,918.49
二、离职后福利-设定提存计划	104,320.90	12,772,220.47	12,765,890.24	110,651.13
三、辞退福利	-	99,724.00	99,724.00	-
合计	11,440,445.18	155,977,333.51	159,821,209.07	7,596,569.62

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,277,795.34	123,054,664.30	126,032,659.68	6,299,799.96
二、职工福利费	-	8,603,259.35	8,603,259.35	-
三、社会保险费	13,763.95	5,817,027.98	5,812,876.51	17,915.42
其中：医疗保险费	12,108.45	5,200,680.10	5,197,068.98	15,719.57
工伤保险费	429.09	123,924.70	123,784.51	569.28
生育保险费	1,226.41	492,423.18	492,023.02	1,626.57
四、住房公积金	-	4,351,633.52	4,351,633.52	-
五、工会经费和职工教育经费	2,044,564.99	1,278,803.89	2,155,165.77	1,168,203.11
合计	11,336,124.28	143,105,389.04	146,955,594.83	7,485,918.49

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	103,554.51	11,239,100.32	11,233,020.36	109,634.47

2、失业保险费	766.39	319,522.75	319,272.48	1,016.66
3、企业年金缴费	-	1,213,597.40	1,213,597.40	-
合计	104,320.90	12,772,220.47	12,765,890.24	110,651.13

其他说明：

√适用 □不适用

1) 应付职工薪酬期末无属于拖欠性质的款项。

2) 2019年1-4月，公司按员工月缴费工资的19%缴纳基本养老保险费、2019年5月1日起公司按员工月缴费工资的16%缴纳基本养老保险费，公司按员工月缴费工资的0.5%缴纳失业保险费。

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。

38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,575,761.42	2,307,885.09
企业所得税	196,603,706.90	114,800,919.65
城市维护建设税	177,468.40	198,901.74
房产税	3,423,640.71	2,790,348.81
印花税	652,170.49	902,200.62
土地增值税	64,069.99	4,897,203.19
土地使用税	662,327.92	735,766.85
教育费附加	126,920.78	142,083.82
代扣代缴个人所得税	311,483.78	264,429.43
综合基金	-	212.51
环保税	694,508.44	328,985.76
合计	204,292,058.83	127,368,937.47

39、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,069,326,524.07	648,860,862.91
合计	1,069,326,524.07	648,860,862.91

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

□适用 √不适用

应付股利

(1). 分类列示

□适用 √不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	290,303,209.53	12,977,059.98
押金及保证金	13,242,812.40	19,670,874.93
预提费用及土增税	389,531,665.98	251,588,254.72
代建款及利息	349,251,056.98	338,304,801.28
代收代付款项	26,997,779.18	26,319,872.00
合计	1,069,326,524.07	648,860,862.91

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	246,762,793.41	预提土地增值税
南京安居建设集团有限责任公司	338,304,801.28	代建款及利息
合计	585,067,594.69	/

其他说明：

√适用 □不适用

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	381,436,401.57	预提土地增值税
南京安居建设集团有限责任公司	349,251,056.98	代建款及利息
江苏三六五网络股份有限公司	250,000,000.00	往来款
小计	980,687,458.55	

40、持有待售负债

□适用 √不适用

41、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,493,219,910.05	1,420,410,158.10
1年内到期的应付债券	1,026,579,994.53	-
合计	3,519,799,904.58	1,420,410,158.10

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款明细情况

借款类别	期末数	期初数
保证借款	1,633,770,000.00	465,000,000.00
信用借款	210,400,000.00	579,700,000.00
抵押、保证借款	43,000,000.00	32,000,000.00
抵押借款	-	300,000,000.00
质押借款	601,920,000.00	41,040,000.00
未到期应付利息	4,129,910.05	2,670,158.10
小计	2,493,219,910.05	1,420,410,158.10

[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
厦门国际银行上海普陀支行	2017/11/10	2020/6/14	人民币	5.7000	601,920,000.00	601,920,000.00
中国工商银行南京城东支行	2017/6/13	2020/5/15	人民币	4.6500	440,000,000.00	440,000,000.00
江苏银行南京新街口支行	2017/9/30	2020/9/29	人民币	5.9375	150,000,000.00	150,000,000.00
中国工商银行南京城东支行	2017/10/17	2020/8/20	人民币	4.7000	126,380,000.00	126,380,000.00
宁波银行南京分行	2017/10/23	2020/8/9	人民币	5.9375	99,800,000.00	99,800,000.00
小计					1,418,100,000.00	1,418,100,000.00

(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
15 宁栖建 MTN001	1,000,000,000.00	2015/7/15	5 年	985,000,000.00
续上表:				
债券名称	应付债券转入	本期发行	按面值计提利息	
15 宁栖建 MTN001	1,023,300,921.10	-	62,000,000.00	
续上表:				
债券名称	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	
15 宁栖建 MTN001	3,279,073.43	62,000,000.00	1,026,579,994.53	

42、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,001,483,470.32	1,532,715,068.64
合计	1,001,483,470.32	1,532,715,068.64

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 栖霞建设 CP001	2018/4/26	1 年	498,500,000.00	520,931,506.85	-	9,845,890.41	472,602.74	531,250,000.00	-

18 栖霞建设 CP002	2018/10/16	1 年	997,000,000.00	1,011,783,561.79	-	53,841,095.89	2,375,342.32	1,068,000,000.00	-
19 栖霞建设 SCP001	2019/12/10	270 日	997,750,000.00	-	997,750,000.00	3,550,136.99	183,333.33	-	1,001,483,470.32
合计	/	/	2,493,250,000.00	1,532,715,068.64	997,750,000.00	67,237,123.29	3,031,278.39	1,599,250,000.00	1,001,483,470.32

其他说明：

√适用 □不适用

本公司于2018年4月26日发行了2018年度第一期短期融资券，面值5亿元，发行利率为6.25%；

本公司于2018年10月16日发行了2018年度第二期短期融资券，面值10亿元，发行利率为6.80%；

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%。

43、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	601,920,000.00
抵押借款	-	-
保证借款	3,117,460,000.00	2,248,280,000.00
信用借款	389,000,000.00	199,400,000.00
抵押、保证借款	387,000,000.00	222,000,000.00
未到期应付利息	9,999,092.12	5,198,813.29
合计	3,903,459,092.12	3,276,798,813.29

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

期末无逾期借款。

44、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债券面值	1,980,000,000.00	2,820,000,000.00
利息调整	81,924,917.36	99,195,983.71
合计	2,061,924,917.36	2,919,195,983.71

(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）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

15 宁栖建 MTN001	2015/7/15	5 年	985,000,000.00	1,023,300,921.10	-1,023,300,921.10	-	-	-	-
16 宁栖建 MTN001	2016/2/25	5 年	472,800,000.00	496,253,674.91	-	23,040,000.00	1,499,290.58	23,040,000.00	497,752,965.49
18 栖霞 01	2018/4/2	5 年	1,334,640,000.00	1,399,641,387.70	-	85,224,000.00	1,007,869.03	85,224,000.00	1,400,649,256.73
19 栖霞 01	2019/7/12	5 年	159,360,000.00	-	159,396,226.42	4,071,452.05	55,016.67	-	163,522,695.14
合计	/	/	2,951,800,000.00	2,919,195,983.71	-863,904,694.68	112,335,452.05	2,562,176.28	108,264,000.00	2,061,924,917.36

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

本公司于 2019 年 7 月 11 日发行了 2019 年公司债券（第一期），面值 1.6 亿元，债券期限 5 年，发行利率为 5.4%。

45、租赁负债

适用 不适用

46、长期应付款**项目列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	296,286.45	297,045.15
合计	296,286.45	297,045.15

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
公共维修基金	296,286.45	297,045.15

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

47、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

48、预计负债

□适用 √不适用

49、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

50、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	5,629,327.90	14,258,268.27
合计	9,091,627.90	17,720,568.27

51、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		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

52、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

53、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,009,108,163.73	-	-	1,009,108,163.73
其他资本公积	40,974,558.47	-	-	40,974,558.47
合计	1,050,082,722.20	-	-	1,050,082,722.20

54、库存股

□适用 √不适用

55、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	196,345,680.45	-24,158,398.33	115,851,918.16		-6,039,599.57	-133,970,716.92		62,374,963.53
其他权益工具投资公允价值变动	196,345,680.45	-24,158,398.33	115,851,918.16		-6,039,599.57	-133,970,716.92		62,374,963.53
二、将重分类进损益的其他综合收益		1,406,213.28				1,406,213.28		1,406,213.28
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		1,406,213.28				1,406,213.28		1,406,213.28
其他综合收益合计	196,345,680.45	-22,752,185.05	115,851,918.16		-6,039,599.57	-132,564,503.64		63,781,176.81

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

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 1,406,213.28 元。

56、专项储备

□适用 √不适用

57、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	347,991,211.10	24,692,724.99	-	372,683,936.09
其他		16,159,441.11	-	16,159,441.11
合计	347,991,211.10	40,852,166.10	-	388,843,377.20

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(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24,692,724.99元。

(2) 其他系本公司原持有的计入其他权益工具投资的股权投资转为按权益法核算的长期股权投资，原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入所致。

58、未分配利润

适用 不适用

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,087,351,982.87	950,070,635.39
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	1,087,351,982.87	950,070,635.39
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	298,100,330.34	217,618,379.09
其他转入[注]	145,434,969.94	-
减: 提取法定盈余公积	24,692,724.99	27,837,031.61
应付普通股股利	105,000,000.00	52,500,000.00
期末未分配利润	1,401,194,558.16	1,087,351,982.87

[注] 其他转入系本公司原持有的计入其他权益工具投资的股权投资转为按权益法核算的长期股权投资，原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入所致。

利润分配情况说明：

公司 2018 年度利润分配方案经 2019 年 5 月 29 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过，以 2018 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 2019 年 7 月 26 日实施。

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。

59、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,210,701,722.19	1,281,785,027.23	2,234,973,641.89	1,307,769,126.68
其他业务	78,424,352.58	56,246,969.28	95,555,734.23	55,768,665.60
合计	2,289,126,074.77	1,338,031,996.51	2,330,529,376.12	1,363,537,792.28

其他说明：

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	2,079,812,645.39	1,158,963,642.93	2,120,561,345.06	1,192,933,756.21
物业经营管理	127,634,975.79	121,637,266.65	110,363,343.66	113,587,827.89
酒店经营管理	3,254,101.01	1,184,117.65	4,048,953.17	1,247,542.58
小计	2,210,701,722.19	1,281,785,027.23	2,234,973,641.89	1,307,769,126.68

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	49,083,523.47	41,875,183.20	113,428,465.79	94,331,854.89
南京羊山湖花园	35,477,956.19	17,229,469.84	44,782,826.65	17,579,184.80
南京瑜憬湾	1,259,802,281.91	610,358,506.41	1,218,630,860.69	684,538,253.29
百水芊城二期	70,592,205.64	70,954,498.98	118,456,814.63	76,234,185.78
无锡栖园	146,215,955.73	82,190,715.02	229,694,947.65	126,138,712.15
无锡东方天郡	439,929,268.67	307,143,271.68	219,462,339.12	107,597,645.95
无锡栖庭	11,545,899.05	7,587,556.57	133,776,005.80	83,121,509.21
其他项目	67,165,554.73	21,624,441.23	42,329,084.73	3,392,410.14
小计	2,079,812,645.39	1,158,963,642.93	2,120,561,345.06	1,192,933,756.21

[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。

60、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,586,802.83	5,114,085.26
城市维护建设税	8,003,933.90	9,151,236.46
教育费附加	5,716,165.89	6,536,469.59
土地增值税	201,862,996.81	170,229,269.37
房产税	8,182,367.64	7,435,432.56
印花税	4,444,775.28	2,251,512.93
土地使用税	1,834,425.18	1,756,764.81
车船使用税	43,010.00	41,280.00
环保税	1,926,090.24	-
垃圾处理费	3,612.00	-
综合基金	187,838.61	205,868.22
合计	234,792,018.38	202,721,919.20

61、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	7,060,815.28	6,321,891.50
办公经费	2,652,108.36	2,414,843.77
广告宣传推广费	19,173,746.86	18,060,530.82

销售代理费	49,119,044.03	30,315,589.73
其他	138,952.55	954,358.46
合计	78,144,667.08	58,067,214.28

62、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	55,849,883.68	53,769,927.63
办公经费	9,767,794.10	8,562,256.39
中介机构咨询费	6,932,338.58	7,552,989.60
折旧及摊销	10,637,611.42	10,419,665.71
其他	2,639,001.77	1,133,793.30
合计	85,826,629.55	81,438,632.63

63、研发费用

□适用 √不适用

64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	154,806,055.82	164,250,922.65
减：利息收入	-30,294,085.54	-22,049,244.12
融资费用	11,068,534.88	11,126,886.92
手续费支出	526,707.86	479,063.12
合计	136,107,213.02	153,807,628.57

65、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业稳岗补贴	177,971.48	244,982.69
“五个建设”有功单位奖励	-	40,000.00
利用资本市场奖励基金	-	500,000.00
物业服务规范化奖励	-	150,000.00
个税手续费返还	103,527.17	10,866.13
增值税加计扣除	185,488.01	-
合计	466,986.66	945,848.82

66、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-120,260,956.78	-4,669,870.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-	338,486.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	2,660,470.32

的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-47,258,896.31
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-	17,155,055.15
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,728,619.15	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	23,623,186.30	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-11,923,059.97	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	29,788.34	-
其他投资收益	10,471,446.38	3,414,134.27
合计	-93,330,976.58	-28,360,620.52

其他说明：

(1) 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原因
中城栖霞公司	111,716.05	136,019.69	本期利润同比上期减少
上海嘉实装饰公司	108,163.38	143,332.25	本期利润同比上期减少
南京栖霞幼儿园	72,552.77	-2,122,519.12	本期利润增加
苏州业方房地产开发有限公司	-2,422,266.38	-1,514,362.02	本期利润同比上期减少
苏州立泰置业有限公司	-1,765,511.79	-1,312,341.49	本期利润同比上期减少
棕榈园林股份有限公司	-116,256,991.89	-	本期新增投资
南京星汇房地产开发有限公司	-108,618.92	-	本期丧失控制权
小计	-120,260,956.78	-4,669,870.69	

(2) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

67、净敞口套期收益

适用 不适用

68、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	12,363,333.73	10,613,023.23
合计	12,363,333.73	10,613,023.23

69、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	384,970.18	-
其他应收款坏账损失	-2,044,354.91	-
发放贷款及垫款应计利息	18,519.65	-

贷款损失准备金	-131,000.00	-
合计	-1,771,865.08	-

70、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-3,774,245.61
二、存货跌价损失	1,477,749.54	-162,176,220.20
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他	-	12,250,674.00
合计	1,477,749.54	-153,699,791.81

其他说明：

“其他”为贷款损失准备金。

71、资产处置收益

□适用 √不适用

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,148,254.00	1,293,772.36	648,254.00
受让股权支付对价收益	715,699.56	-	715,699.56
违约金收入	78,294,078.93	6,330,206.13	78,294,078.93
无需支付款项	7,779,252.57	-	7,779,252.57
其他	115,644.03	77,040.02	115,644.03
合计	88,052,929.09	7,701,018.51	87,552,929.09

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/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	500,000.00	1,150,000.00	与收益相关
星级奖励	26,800.00		与收益相关
其他零星补贴	16,454.00	16,000.00	与收益相关
江苏名牌	-	100,000.00	与收益相关
节水型小区奖励金	-	10,000.00	与收益相关
征地补贴	-	17,772.36	与收益相关

其他说明：

适用 不适用

73、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
资产报废、毁损损失	46,619.80	-	46,619.80
对外捐赠	504,500.00	2,103,000.00	504,500.00
盘亏损失	42,970.00	-	42,970.00
赔偿金、违约金	6,268,429.14	-	6,268,429.14
其他	5,436.13	392,185.89	5,436.13
合计	6,867,955.07	2,495,185.89	6,867,955.07

74、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	223,076,967.02	148,656,482.68
递延所得税费用	-90,094,701.04	-51,628,832.56
合计	132,982,265.98	97,027,650.12

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	433,710,028.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	108,427,507.15
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-39,013.81
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,955,961.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-29,036,782.59
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	29,674,594.07
所得税费用	132,982,265.98

其他说明：

适用 不适用

75、其他综合收益

适用 不适用

76、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	30,640,328.44	12,955,255.69
补贴收入	1,429,752.65	2,228,755.05
收到往来款项、代收代付款、押金等	62,725,566.38	31,681,553.60
收回有限制现金（保证金等）	1,311,680.70	2,341,324.87
其他（违约金等）	78,409,722.96	6,418,112.28
合计	174,517,051.13	55,625,001.49

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
公司经费	14,792,099.33	13,948,639.52
广告宣传推广费	19,148,416.87	17,358,409.29
销售费用	45,871,656.41	29,281,461.39
咨询服务中介审计费	5,671,419.28	7,864,892.93
捐赠支出	504,500.00	2,103,000.00
支付往来款、保证金、代收代付款项等	72,197,406.01	500,000,000.00
银行手续费	526,707.86	479,063.12
其他	1,904,275.71	725,432.15
有限制的现金支付	5,220,000.00	11,071,866.76
合计	165,836,481.47	582,832,765.16

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
借出款项	57,718,140.40	-
购买子公司收到的现金净额	3,337,054.49	-
合计	61,055,194.89	-

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
借出款项	-	57,718,140.40
处置子公司支付的现金净额	6,597,690.28	-
合计	6,597,690.28	57,718,140.40

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
江苏三六五网络股份有限公司	250,000,000.00	-
深圳市卓越商业管理有限公司	1,117,249,000.00	-
贷款保证金	15,060,897.28	67,487,300.00
汇票保证金	11,460,505.79	4,247,766.45
合计	1,393,770,403.07	71,735,066.45

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资顾问费	11,168,423.77	10,922,831.36
履约保证金	-	8,557,376.14
按揭贷款保证金	-	5,000,000.00
承兑汇票保证金	18,506,971.60	40,300,000.00
合计	29,675,395.37	64,780,207.50

77、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	300,727,762.70	218,786,777.28
加：资产减值准备	-1,477,749.54	153,699,791.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,560,744.98	3,377,170.68
无形资产摊销	812,004.10	753,482.39
长期待摊费用摊销	2,919,943.40	1,636,317.79
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）	-8,759,277.11	-37,049,052.44
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	46,619.80	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-12,363,333.73	-10,613,023.23
财务费用（收益以“-”号填列）	165,874,590.70	175,377,809.57
投资损失（收益以“-”号填列）	93,330,976.58	28,360,620.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-89,942,644.42	-51,628,832.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	178,924.89	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,807,723,822.11	470,430,073.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-52,608,597.06	-603,399,613.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,387,237,569.44	1,526,623,956.75
其他	-2,313,510,268.47	42,898,932.27
经营活动产生的现金流量净额	-2,331,696,555.85	1,919,254,410.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,211,257,125.47	1,987,367,246.87
减: 现金的期初余额	1,987,367,246.87	1,216,731,856.57
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	223,889,878.60	770,635,390.30

[注] “其他”本期金额主要系: (1) 收购世豪物业公司合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额形成的营业外收入; (2) 由于处置南京星汇公司导致合并范围变化, 本期仅合并南京星汇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
(1) 收购世豪物业公司合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额形成的营业外收入	-715,699.56
(2) 处置南京星汇公司导致合并范围变化对合并现金流量表的影响	
1) 递延所得税资产减少	-330,981.51
2) 存货的减少(减增加)	-2,369,757,899.46
3) 经营性应收项目的减少	-230,000.00
4) 经营性应付项目的增加	785,515.79
小 计	-2,370,249,064.74

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	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	1.00
其中: 世豪物业公司	1.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,337,055.49
其中: 世豪物业公司	3,337,055.49
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: 世豪物业公司	-
取得子公司支付的现金净额	-3,337,054.49

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	3,000,000.00
其中: 南京星汇公司	3,000,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	9,597,690.28
其中: 南京星汇公司	9,597,690.28
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: 南京星汇公司	-
处置子公司收到的现金净额	-6,597,690.28

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,211,257,125.47	1,987,367,246.87
其中：库存现金	109,760.11	95,916.41
可随时用于支付的银行存款	2,211,100,663.96	1,986,092,834.66
可随时用于支付的其他货币资金	46,701.40	1,178,495.80
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	2,211,257,125.47	1,987,367,246.87

其他说明：

√适用 □不适用

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。

2018 年度现金流量表中现金期末数为 1,987,367,246.87 元，2018 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 2,057,859,157.29 元，差额 70,491,910.42 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 46,846,937.00 元，履约保证金 8,557,376.14 元，按揭贷款保证金 15,087,597.28 元。

78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

79、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	66,385,798.25	按揭贷款保证金、银行承兑汇票保证金、履约保证金、法院冻结存款
存货	116,362,571.65	借款抵押
其他权益工具投资	516,036,342.76	借款质押
投资性房地产	297,181,081.72	借款抵押
合计	995,965,794.38	/

其他说明：

(1) 截止 2019 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	中国银行园区支行	投资性房地产	23,769.86	14,500.00	2028/1/9	本公司
苏州卓辰置业有限公司	中国银行园区支行	存货	2,003.26			
无锡锡山栖霞建设有限公司	渤海银行无锡分行	存货	9,633.00	7,700.00	2021/1/24	本公司
无锡锡山栖霞建设有限公司	渤海银行无锡分行	投资性房地产	5,948.25	20,800.00	2021/1/24	本公司
小计			41,354.37	43,000.00		

[注]上述抵押物中用于抵押的资产账面价值为41,354.37万元，其中存货11,636.26万元、投资性房地产29,781.11万元。

(2) 截止 2019 年 12 月 31 日，公司持有的被投资单位股权用于借款质押情况(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
本公司	厦门国际银行 上海普陀支行	所持河北银行 1.6 亿 股股份	60,192.00	2017/11/10	2020/6/14	-

80、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

81、 套期

适用 不适用

82、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
鼓励淘汰黄标车政策	105,000.00	营业外收入	105,000.00
资本市场奖励资金	1,000,000.00	营业外收入	1,000,000.00
星级奖励	26,800.00	营业外收入	26,800.00
其他零星补贴	16,454.00	营业外收入	16,454.00
企业稳岗补贴	177,971.48	其他收益	177,971.48
个税手续费返还	103,527.17	其他收益	103,527.17
增值税加计扣除	185,488.01	其他收益	185,488.01

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

1) 根据南京市生态环境局下发的《关于对国二汽油车和国三柴油车实施淘汰补贴的通告》，公司 2019 年度收到南京市财政局鼓励淘汰黄标车政策补贴 105,000.00 元，系与资产相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入本期营业外收入。

2) 根据《区政府关于推进全区发展和利用资本市场的实施意见》(宁栖政字(2017)127号)规定，公司 2019 年度收到资本市场奖励资金 1,000,000.00 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。

3) 根据《关于表彰 2018 年度栖霞区住宅小区星级物业管理项目的通知》(宁栖物委字(2019)1号)规定，公司 2019 年度收到星级奖励资金 26,800.00 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。

4) 公司本期收到其他零星补贴 16,454.00 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。

5) 根据《关于进一步做好失业保险支持企业稳定岗位工作的通知》(宁人社〔2015〕132号)《关于印发〈企业稳定岗位补贴申报审核办法〉的通知》(宁人社〔2016〕33号)文件规定,公司2019年度收到稳岗补贴156,033.12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《关于贯彻实施失业保险支持企业稳定岗位工作的通知》(锡人社规发〔2016〕4号)规定,公司2019年度收到稳岗补贴18,780.00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。

7) 根据《关于失业保险支持企业稳定岗位有关问题的实施意见》(镇人社发〔2015〕32号)规定,公司2019年度收到稳岗补贴3,158.36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。

8) 公司本期收到个税手续费返还103,527.17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。

9) 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)规定,公司2019年度增值税加计扣除补贴185,488.01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。

83、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

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	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
南京世豪物业管理 有限公司	2019-8-31	0.0001	100.00%	现金收购	2019-8-31	[注 1]	361.55	43.27

其他说明:

[注 1] 根据本公司子公司南京栖霞建设物业服务股份有限公司(简称栖霞物业公司)股东会决议,栖霞物业公司以0.0001万元受让顾小松与丹阳五岳投资发展有限公司合计持有的世豪物业公司100%股权。栖霞物业公司已于2019年8月支付上述股权转让款0.0001万元,世豪物业公司于2019年11月办妥工商变更登记手续,栖霞物业公司在2019年8月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算,将2019年8月31日确定为购买日,自2019年9月1日起将其纳入合并财务报表范围。

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

合并成本	世豪物业公司
--现金	0.0001

合并成本合计	0.0001
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-71.57
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	71.57

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	世豪物业公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	393.62	393.62
货币资金	333.71	333.71
应收款项	56.68	56.68
固定资产	2.24	2.24
递延所得税资产	0.99	0.99
负债：	322.05	322.05
预收账款	268.82	268.82
应交税费	4.75	4.75
其他应付款	48.48	48.48
净资产	71.57	71.57
减：少数股东权益		
取得的净资产	71.57	71.57

(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

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

□适用 √不适用

(6). 其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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	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 日剩余股权的 账面价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	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
南京星汇房 地产开发有 限公司	3,000,000.00	3.00%	协议转让	2019.11.30	[注 1]	29,788.34	48.00%	47,523,386.62	47,523,386.62	0	资产基础法	-

其他说明:

√适用 □不适用

2019年11月,本公司与江苏三六五网络股份有限公司签订《股权转让协议》,本公司将所持有的南京星汇公司3%股权作价300万元转让给江苏三六五网络股份有限公司,股权转让基准日为2019年11月30日。公司已于2019年11月26日收到该股权转让款300万元。本公司自2019年12月起,不再将其纳入合并财务报表范围。

[注 1] 因股权转让款于2019年11月26日全额收到,南京星汇房地产开发有限公司公司于2019年12月3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2019年11月30日。

[注 2] 对于48%的剩余股权,按照其在2019年11月30日(丧失控制权日)的公允价值47,523,386.62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50,493,598.28元之间的差额29,788.34元,计入2019年度投资收益。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

以直接设立或投资等方式增加的子公司：

2019年7月，本公司与南京金基通产置业有限公司共同出资设立南京星悦房地产开发有限公司（简称南京星悦公司）。该公司于2019年7月2日完成工商设立登记，注册资本10,000万元，其中本公司出资人民币6,000万元，占其注册资本的60%，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2019年12月31日，南京星悦公司的净资产为9,964.98万元，成立日至期末的净利润为-35.02万元。

2019年6月，子公司无锡栖霞建设有限公司、无锡锡山栖霞建设有限公司、无锡卓辰置业有限公司共同出资设立无锡新硕置业有限公司（简称无锡新硕公司）。该公司于2019年6月11日完成工商设立登记，注册资本10,000万元，其中无锡栖霞建设有限公司出资5,100万元，占其注册资本的51.00%；无锡锡山栖霞建设有限公司出资3,000万元，占其注册资本的30.00%；无锡卓辰置业有限公司出资1,900万元，占其注册资本的19.00%。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2019年12月31日，无锡新硕公司的净资产为9,811.57万元，成立日至期末的净利润为-188.43万元。

2019年11月，子公司苏州栖霞建设有限责任公司出资设立苏州星州置业有限公司（简称苏州星州公司）。该公司于2019年11月6日完成工商设立登记，注册资本为5,000万元，苏州栖霞建设有限责任公司出资5,000万元，占其注册资本的100.00%，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2019年12月31日，苏州星州公司的净资产为4,996.89万元，成立日至期末的净利润为-3.11万元。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	江苏无锡	无锡市湖滨路	房地产业	-	100.00	投资设立
南京栖霞建设物业服务股份有限公司	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	江苏苏州	苏州工业园区	服务业	-	100.00	投资设立
江苏星连家电子商务有限公司	江苏南京	南京市栖霞区	电子商务业	-	70.00	投资设立
南京星客公寓管理有限公司	江苏南京	南京市栖霞区	服务业	100.00	-	投资设立
南京世豪物业管理有限公司	南京市	南京市	物业管理	100.00	-	购买
南京星悦房地产开发有限公司	江苏南京	南京市秦淮区	房地产业	60.00	-	投资设立
无锡新硕置业有限公司	江苏无锡	无锡市新吴区	房地产业	-	100.00	投资设立
苏州星州置业有限公司	江苏苏州	苏州市姑苏区	房地产业	-	100.00	投资设立

其他说明：

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

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南京仙林公司	49.00	79.33	-	1,821.44
汇锦小贷公司	5.00	56.62	-	914.33
栖霞物业公司	30.00	189.45	-	1,626.90
南京星悦公司	40.00	-14.01	-	3,985.99

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京仙林	2,939.07	1,002.38	3,941.45	224.23	-	224.23	2,651.87	1,072.54	3,724.41	169.09	-	169.09
汇锦小贷	10,213.42	8,528.27	18,741.69	455.06	-	455.06	4,268.39	13,184.69	17,453.08	298.84	-	298.84
栖霞物业	10,863.65	1,576.53	12,440.18	6,969.64	47.52	7,017.16	8,786.54	1,739.91	10,526.45	5,705.24	29.70	5,734.94
南京星悦	107,295.22	11.68	107,306.90	97,341.92	-	97,341.92	-	-	-	-	-	-

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京仙林	756.76	161.90	161.90	55.78	493.81	142.72	142.72	-55.13
汇锦小贷	1,709.63	1,132.39	1,132.39	5,860.41	1,019.17	1,648.34	1,648.34	-7,305.08
栖霞物业	14,696.41	631.51	631.51	417.78	13,005.04	-203.35	-203.35	1,119.76
南京星悦	-	-35.02	-35.02	-106,135.47	-	-	-	-

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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	南京市	南京市栖霞区	投资咨询业	38.43	-	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
南京星汇公司	南京市	南京市江北新区	房地产开发业	48.00	-	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
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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	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	49,289.87	50,081.16	41,619.71	32,531.82
其中: 现金和现金等价物	7,201.68	5,703.37	10,413.55	5,416.67
非流动资产	220.06	70.54	-	153.29
资产合计	49,509.93	50,151.70	41,619.71	32,685.11
流动负债	28,348.86	35,220.02	22,275.88	13,442.24
非流动负债	12,700.00	6,900.00	10,000.00	10,000.00
负债合计	41,048.86	42,120.02	32,275.88	23,442.24
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	8,461.07	8,031.69	9,343.83	9,242.86
按持股比例计算的净资产份额	1,692.21	1,606.34	1,868.77	1,848.56
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	1,692.21	1,606.34	1,868.77	1,848.56

存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-
财务费用	-11.13	-20.75	-0.91	-0.56
所得税费用			-	-
净利润	-882.76	-1,211.13	-25.33	-41.02
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-882.76	-1,211.13	-25.33	-41.02
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额		
	中城栖霞公司	上海嘉实装饰公司	南京栖霞园幼儿园	南京星汇公司	棕榈股份	中城栖霞公司	上海嘉实装饰公司	南京栖霞园幼儿园
流动资产	1,526.38	1,987.97	211.09	247,332.84	1,166,498.41	1,509.08	1,922.01	618.21
非流动资产	-	75.88	239.34	40.00	556,963.65	-	93.63	268.30
资产合计	1,526.38	2,063.85	450.43	247,372.84	1,723,462.06	1,509.08	2,015.64	886.51
流动负债	11.80	1,900.80	318.76	237,494.77	1,087,203.20	11.80	1,879.64	769.65
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	11.80	1,879.64	769.65
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	1,497.28	136.00	116.86
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	585.17	54.40	57.26
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	585.17	54.40	57.26
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	-	2,128.71	858.09

净利润	29.07	27.04	14.81	-121.92	-97,931.96	35.39	35.83	-433.17
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	29.07	27.04	14.81	-121.92	1,184.56	35.39	35.83	-433.17
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-

其他说明

2015年6月,根据中城栖霞公司股东会决议,大汉控股集团有限公司向中城栖霞公司单方面以货币形式增资275万元人民币,本公司及上海中城未来投资有限公司放弃本次对中城栖霞公司的同比例增资权。中城栖霞公司原注册资本为1,000万元人民币,本公司和上海中城未来投资有限公司分别持有中城栖霞公司49.00%和51.00%的股权。增资完成后,中城栖霞公司的注册资本增加至1,275万元人民币,本公司持有其38.43%的股权;上海中城未来投资有限公司持有其40.00%的股权;大汉控股集团有限公司持有其21.57%的股权,2015年6月30日已完成工商变更。增资资金于2015年12月29日到位。

根据上述情况,本公司对中城栖霞公司的投资自成立之日起至2015年12月31日应享有的净资产按照49%份额的核算。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

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 2019 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）	-	-	325,637.20	325,637.20
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	83,898,985.97	83,898,985.97	79,048,556.74	79,048,556.74
合计	83,898,985.97	83,898,985.97	79,374,193.94	79,374,193.94

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。

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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	上期数
上升100/50个基点	-1,354.49 / -677.24	-1,532.20/-766.10
下降100/50个基点	1,354.49 / 677.24	1,532.20/766.10

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。

3. 其他价格风险

本公司管理层认为与金融资产、金融负债相关的价格风险对本公司无重大影响。

(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	2019年12月31日				合 计
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	
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

续上表：

项 目	2018年12月31日				合 计
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	
金融负债：					
应付账款	41,910.06	-	-	-	41,910.06
应付职工薪酬	1,144.04	-	-	-	1,144.04
其他应付款	80,425.41	-	-	-	80,425.41
一年内到期的非流动负债	141,774.00	-	-	-	141,774.00
长期借款	-	218,996.00	93,664.00	14,500.00	327,160.00
应付债券	-	99,488.43	47,668.55	133,566.50	280,723.48
其他流动负债	149,715.21	-	-	-	149,715.21

项 目	2018年12月31日				合 计
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	
长期应付款	-	-	-	29.70	29.70
金融负债和或有负债合计	414,968.72	318,484.43	141,332.55	148,096.20	1,022,881.90

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的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2019年12月31日，本公司的资产负债率为80.40%(2018年12月31日:77.50%)。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	58,739,476.08	134,999,732.73	-	193,739,208.81
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	58,739,476.08	134,999,732.73	-	193,739,208.81
(1) 债务工具投资	-	16,950,194.14	-	16,950,194.14
(2) 权益工具投资	58,739,476.08	118,049,538.59	-	176,789,014.67
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	-	-	914,706,507.89	914,706,507.89
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	58,739,476.08	134,999,732.73	914,706,507.89	1,108,445,716.70

2、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√适用 不适用

对于公司持有的、存在活跃市场价格的华远地产（SH600743）、浙商银行（SH601916）股票，其公允价值按资产负债表日收盘价格确定。

3、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√适用 不适用

对于公司持有的私募投资基金，采用基金管理人提供的报价作为估值依据。

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。

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

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。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析 适用 不适用**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策** 适用 不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因** 适用 不适用**8、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**√适用 不适用

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。

9、其他 适用 不适用**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**√适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)

南京栖霞建设集团 有限公司	南京市栖霞区 和燕路	房地产业	20,000.00	34.37	34.37
------------------	---------------	------	-----------	-------	-------

本企业最终控制方是南京栖霞国有资产经营有限公司。南京栖霞国有资产经营有限公司为国有企业，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。南京栖霞国有资产经营有限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、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见“九、1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本公司重要的合营和联营企业情况详见“九、3、在合营企业或联营企业中的权益”。

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
南京栖霞建设集团科技发展有限公司(简称科技发展有限公司)	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
南京栖霞建设集团建材实业有限公司(简称建材实业公司)	受本公司控股股东控制
南京星叶门窗有限公司(简称星叶门窗公司)	受本公司控股股东控制
南京住宅产业产品展销中心(简称展销中心)	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
南京栖云置业顾问有限公司(简称栖云置业公司)	受本公司控股股东控制
棕榈股份	本公司联营企业
南京星汇公司	本公司联营企业
南京栖园幼儿园	本公司联营企业
上海嘉实装饰公司	本公司联营企业
苏州立泰置业有限公司	本公司合营企业
苏州业方房地产开发有限公司	本公司合营企业
苏州渝熙公司	受本公司合营企业控制
上海棕榈生态城镇开发有限公司	受本公司联营企业控制

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
建材实业公司	材料采购	10,554,964.97	6,399,355.56
星叶门窗公司	门窗工程	20,883,840.58	11,947,615.10
东方监理公司	监理费	2,645,367.92	5,818,680.96
上海嘉实装饰公司	装修服务	6,101,499.13	8,009,591.44
星叶营销公司	销售代理服务	1,295,699.98	1,800,000.00
栖霞置业公司	销售代理服务	1,413,599.98	2,900,000.00
展销中心	材料采购	10,035,002.22	-
棕榈股份	环境设计服务	281,265.25	-
上海棕榈生态城镇开发有限公司	景观工程	8,800,000.00	-

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
栖霞集团公司	物业费等	93,772.81	92,374.42
兴隆公司	物业费等	806,358.30	562,527.64
星叶门窗公司	物业费等	66,246.42	103,288.13
星叶酒店公司	物业费等	271,175.76	354,168.87
东方监理公司	物业费等	343,609.10	473,988.52
展销中心	物业费等	13,750.50	13,861.47
科技发展公司	物业费等	254,716.98	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
南京栖霞园幼儿园	房产	2,789,452.80	-

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
兴隆公司	房产	500,681.34	583,422.40

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

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 1,440.00 元/年，本期应收取租金 2,789,452.80 元，租赁期为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

本公司承租兴隆公司兴隆大厦一层及二十二层部分房屋，面积 700.63 平方米，按市价每平方米 480 元/年，本期应支付租金 253,561.34 元，租赁期为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 9 月 15 日；栖霞物业公司租赁兴隆公司兴隆大厦七层部分房屋，面积 588.38 平方米，按市价每平方米 420 元/年，本期应支付租金 247,120.00 元，租赁期为 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
科技发展公司	290,000,000.00	2018/10/31	2028/10/27	否
建材实业公司	90,000,000.00	2019/6/11	2020/6/10	否
栖霞集团公司	97,750,000.00	2018/3/29	2020/3/28	否
栖霞集团公司	72,250,000.00	2018/4/4	2020/3/28	否
栖霞集团公司	40,000,000.00	2019/6/6	2021/12/31	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	184,000,000.00	2018/1/29	2021/1/26	否
栖霞集团公司	184,000,000.00	2018/1/30	2021/1/26	否
栖霞集团公司	46,000,000.00	2018/5/25	2021/5/24	否
栖霞集团公司	46,000,000.00	2018/6/25	2021/5/24	否
栖霞集团公司	200,000,000.00	2019/2/26	2022/2/25	否
栖霞集团公司	300,000,000.00	2019/6/21	2022/2/25	否
栖霞集团公司	190,000,000.00	2019/7/24	2022/2/25	否
栖霞集团公司	490,000,000.00	2019/7/26	2022/2/25	否
栖霞集团公司	100,000,000.00	2019/9/30	2022/2/25	否
栖霞集团公司	182,000,000.00	2018/5/7	2021/1/31	否
栖霞集团公司	40,000,000.00	2018/5/11	2021/1/31	否
栖霞集团公司	2,640,000.00	2018/5/11	2021/1/31	否
栖霞集团公司	42,500,000.00	2018/7/6	2020/8/20	否
栖霞集团公司	96,860,000.00	2018/8/31	2020/8/20	否
栖霞集团公司	440,000,000.00	2017/6/13	2020/5/15	否
栖霞集团公司	50,000,000.00	2017/9/19	2020/8/20	否
栖霞集团公司	60,000,000.00	2017/9/30	2020/8/20	否

栖霞集团公司	2,900,000.00	2017/10/17	2020/8/20	否
栖霞集团公司	126,380,000.00	2017/10/17	2020/8/20	否
栖霞集团公司	4,990,000.00	2019/1/1	2020/8/20	否
栖霞集团公司	43,000,000.00	2019/1/1	2020/8/20	否
栖霞集团公司	4,950,000.00	2019/1/1	2021/1/31	否
栖霞集团公司	192,700,000.00	2019/1/1	2021/1/31	否
栖霞集团公司	150,710,000.00	2019/6/25	2021/1/31	否
栖霞集团公司	145,500,000.00	2019/7/25	2021/1/31	否
栖霞集团公司	41,100,000.00	2019/9/20	2020/8/20	否
栖霞集团公司	35,000,000.00	2018/9/30	2021/9/27	否
栖霞集团公司	70,000,000.00	2018/10/16	2021/9/27	否
栖霞集团公司	70,000,000.00	2018/11/2	2021/10/29	否
栖霞集团公司	60,000,000.00	2018/3/9	2020/11/13	否
栖霞集团公司	50,000,000.00	2018/5/11	2020/11/1	否
栖霞集团公司	50,000,000.00	2017/11/13	2020/11/13	否
栖霞集团公司	150,000,000.00	2017/9/30	2020/9/29	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

(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 2019 年 4 月 3 日第七届董事会第五次会议审议通过的《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 2020 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

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。

(2) 栖霞集团公司为本公司提供关联担保情况

2018 年 3 月 28 日，栖霞集团公司 2018 年第一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》，栖霞集团公司提高为本公司及子公司提供担保的总授权额度至 50 亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至 2019 年 12 月 31 日。

(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%
合 计		1,500,000,000.00	-	-

关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				

苏州渝熙公司	18,270,318.60	2018/4/23	2019/4/23	
苏州立泰公司	13,479,643.80	2018/3/9	2019/4/17	
苏州立泰公司	1,948,000.00	2018/4/12	2019/4/17	
苏州立泰公司	24,020,178.00	2018/4/17	2019/4/17	
南京星汇公司	1,162,851,000.00	2019/6/13	-	[注]

[注] 本期公司分次向南京星汇公司共计借出本金 1,162,851,000.00 元，根据合作协议，南京星汇公司股东双方项目借款未约定还款期，利率按照 8% 执行。

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(6). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	820.51	788.80

(7). 其他关联交易

适用 不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海嘉实装饰公司	-	-	78,537.48	6,283.00
预付款项	星叶门窗公司	2,380,000.00	-	-	-
预付款项	建材实业公司	18,832,431.36	-	-	-
其他应收款	苏州渝熙公司	-	-	20,424,341.58	1,225,460.49
其他应收款	苏州立泰公司	-	-	42,206,139.13	2,532,368.35
其他应收款	南京星汇公司	1,210,715,905.34	1,210,715.91	-	-

(2). 应付项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	星叶门窗公司	4,315,495.00	576,162.30
应付账款	建材实业公司	516,100.00	36,350.00
应付账款	上海嘉实装饰公司	712,406.19	557,944.71
应付账款	星叶酒店公司	3,382.28	2,315.00
应付账款	棕榈股份	10,350,239.57	-
其他应付款	苏州业方公司	17,388,978.18	-
其他应付款	苏州立泰公司	3,974,573.82	-

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、股份支付**1、股份支付总体情况**

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 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	担保借款余额	借款到期日
苏州卓辰公司	中国银行苏州 工业园区支行	苏州栖庭房产	32,564.84	27,056.71	14,500.00	2028/1/9

(2) 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	担保借款余额	借款到期日
本公司	厦门国际银行上 海分行	所持河北银行 1.6 亿股股份	48,940.38	52,757.45	60,192.00	2020/6/14

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

(1) 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 2019 年 12 月 31 日, 本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为 208,524.00 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 2019 年 4 月 16 日第七届董事会第六次会议审议通过的 《在授权范围内为全

资子公司提供借款担保的议案》规定，因项目开发建设需要，本公司的部分全资子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 2020 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 18 亿元
苏州卓辰公司	不超过 2 亿元
无锡栖霞公司	不超过 2 亿元
无锡锡山公司	不超过 4 亿元
无锡卓辰公司	不超过 2 亿元
小计	不超过 28 亿元

2) 截止 2019 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
本公司	无锡锡山公司	渤海银行无锡分行	20,800.00	2021/01/24
本公司	无锡锡山公司	渤海银行无锡分行	7,700.00	2021/01/30
本公司	苏州卓辰公司	中国银行苏州园区支行	14,500.00	2027/12/20
本公司	南京迈燕公司	平安银行南京河西支行	40,000.00	2022/9/26
本公司	南京迈燕公司	上海浦东发展银行南京城北支行	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	中国工商银行南京城东支行	18,000.00	2022/8/25
小计			133,000.00	

3) 截止 2019 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
无锡栖霞公司	无锡锡山公司	渤海银行无锡分行	锡滨国用(2010)第 046 号国有土地使用权	9,633.00	9,633.00	7,700.00	2021/01/30
南京卓辰公司	无锡锡山公司	渤海银行无锡分行	宁房权证栖转字第 322776 号、宁房权证栖转字第 322777 号、宁栖国用(2010)第 14596 号房产	11,330.00	5,948.25	20,800.00	2021/01/24
小计				20,963.00	15,581.25	28,500.00	

(3) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1) 2018 年 12 月 28 日，由于物业服务合同纠纷，南京市云锦美地住宅小区业主委员会（以下简称云锦美地业委会）向南京市建邺区人民法院提交诉讼请求，要求南京物业公司撤出云锦美地小区，并结清自 2003 年 1 月起至被告 2018 年 12 月 31 日前的停车管理费、路面停车费、广告费等公共收益合计 9,489,715.00 元，因云锦美地业委会提出财产保全申请，法院查封、扣押、冻结本公司银行账户内 500.00 万元的财产。

2018 年 10 月 20 日，云锦美地小区业主大会作出不再续聘本公司和追讨公共收益的决议后，云锦美地部分业主依法提起诉讼，指出云锦美地业委会在召开业主大会过程中违规操作，违反物业管理条例规定，不能代表广大业主，要求撤销 2018 年 10 月 20 日云锦美地小区业主大会的决议，江苏省南京市建邺区人民法院于 2019 年 8 月 20 日发布(2018)苏 0105 民初 8513 号民事判决书，一审判决撤销该次业主大会决议：云锦美地业委会南京物业公司的诉讼没有业主大会授权，起诉主体资格不合格。截止资产负债表日，云锦美地业委会对南京物业公司的诉讼处于中止状态。

2) 2018 年 7 月 26 日, 由于承租房屋发生火灾, 承租人戚康燕向南京市栖霞区人民法院提交诉讼请求, 要求栖霞物业公司、叶永强以及南京市栖霞区人民政府马群办事处赔偿直接财产损失和租金损失合计 21.66 万元。截止资产负债表日, 该诉讼尚未判决。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

(1) 申请发行短期融资券

2020 年 3 月 13 日, 本公司第七届董事会第十三次会议审议并通过了《关于申请发行短期融资券的议案》, 公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 15 亿元(含 15 亿元)的短期融资券。发行利率, 按照市场情况确定, 发行期限: 不超过 365 天。本次发行事宜尚须提交公司股东大会审议通过, 并获得中国银行间市场交易商协会批准及接受发行注册后实施, 最终方案以中国银行间市场交易商协会注册通知书为准。

(2) 部分处置子公司股权

2020 年 3 月 13 日, 本公司第七届董事会第十三次会议审议并通过了《关于转让苏州星州置业有限公司部分股权的议案》。全资子公司苏州栖霞公司将其所持有的苏州星州公司 51%股权转让给上海驿岛置业有限公司, 转让价格为 2,600 万元。股权转让完成后, 上海驿岛置业有限公司持有苏州星州公司 51%的股权, 苏州栖霞公司持有苏州星州公司 49%的股权。

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	105,000,000.00
-----------	----------------

2020 年 4 月 24 日公司第七届董事会第十四次会议审议通过 2019 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 2019 年度公司股东大会审议通过后方可实施。

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

(1) 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质押给广发证券资产管理（广东）有限公司，用于办理股票质押式回购业务。2020年1月14日，栖霞集团公司解除持有的本公司股权质押，具体情况如下：

质押开始日	购回交易日	质押股数	质押解除日	已解押股数	尚未解押股数
2017/1/13	2020/1/13	160,340,000	2020/1/14	160,340,000	-
2018/2/6	2020/1/13	4,000,000	2020/1/14	4,000,000	-
2018/2/7	2020/1/13	18,000,000	2020/1/14	18,000,000	-
2018/5/31	2020/1/13	2,000,000	2020/1/14	2,000,000	-
2018/6/11	2020/1/13	5,000,000	2020/1/14	5,000,000	-
2018/6/20	2020/1/13	22,000,000	2020/1/14	22,000,000	-
2018/6/22	2020/1/13	6,660,000	2020/1/14	6,660,000	-
2018/7/6	2020/1/13	17,000,000	2020/1/14	17,000,000	-

2018/7/12	2020/1/13	17,000,000	2020/1/14	17,000,000	-
2018/10/17	2020/1/13	13,000,000	2020/1/14	13,000,000	-
小计		265,000,000		265,000,000	

(2) 关于终止收购棕榈股份部分股权的情况

2018年10月12日，公司第七届董事会第二次会议审议并通过了《关于公司与吴桂昌、吴建昌、吴汉昌签署投资框架协议的议案》，公司就收购吴桂昌、吴建昌、吴汉昌所持的棕榈股份5%至8%股权的事宜，与吴桂昌等三人签署了《关于转让棕榈生态城镇发展股份有限公司5%至8%股份之股份转让框架协议》。

2019年2月11日，公司第七届董事会第四次会议审议并通过了《关于解除与吴桂昌、吴建昌、吴汉昌签署的投资框架协议的议案》，公司将解除与吴桂昌等三人签署的投资框架协议，双方约定，吴桂昌等三人将于解除协议签订之日起15个工作日内将已收取的1.8亿元预付款返还给公司，并向本公司支付补偿款1亿元人民币。

截止资产负债表日，上述预付款1.8亿元已全部收回，补偿款已收到73,338,758.29元。

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内小计	
1至2年	
2至3年	26,686.80
3年以上	
合计	26,686.80

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	29,652.00	100	2,965.20	10	26,686.80	1,287,619.00	100	77,850.18	6.05	1,209,768.82
合计	29,652.00	/	2,965.20	/	26,686.80	1,287,619.00	/	77,850.18	/	1,209,768.82

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
2-3 年	29,652.00	2,965.20	10.00
合计	29,652.00	2,965.20	10.00

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	77,850.18	-74,884.98	-	-	2,965.20
合计	77,850.18	-74,884.98	-	-	2,965.20

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

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
张明	29,652.00	2-3 年	100.00	2,965.20

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,074,361,361.13	3,181,825,033.52
合计	4,074,361,361.13	3,181,825,033.52

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内小计	3,812,076,771.53
1至2年	111,135,498.58
2至3年	7,343,675.62
3年以上	157,200,587.58
减：坏账准备	-13,395,172.18
合计	4,074,361,361.13

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	4,072,469,042.05	3,187,175,746.32
押金及保证金	15,133,042.02	5,607,059.13
代扣代缴款项	141,280.80	102,178.21
其他	13,168.44	400,008.00
减：坏账准备	-13,395,172.18	-11,459,958.14
合计	4,074,361,361.13	3,181,825,033.52

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	180,587.35	11,279,370.79	-	11,459,958.14
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-169,968.78	169,968.78	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,818,626.04	-883,912.00	1,000,500.00	1,935,214.04
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019年12月31日余额	1,829,244.61	10,565,427.57	1,000,500.00	13,395,172.18

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	1,000,500.00	-	-	1,000,500.00
按组合计提坏账准备	11,459,958.14	934,714.04	-	-	12,394,672.18
合计	11,459,958.14	1,935,214.04	-	-	13,395,172.18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
无锡新硕公司	往来款	1,230,419,583.33	1年以内	30.1	-
南京星汇公司	房产合作开发项目款	1,210,715,905.34	1年以内	29.62	-
南京星悦公司	往来款	973,411,230.92	1年以内	23.81	-
苏州星州公司	往来款	315,000,000.00	1年以内	7.71	-
迈燕公司	往来款	71,220,740.28	1年以内	4.23	-
	往来款	101,562,015.30	1-2年		
合计	/	3,902,329,475.17	/	95.47	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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(%)
无锡新硕公司	全资子公司	1,230,419,583.33	30.10
南京星汇公司	本公司联营企业	1,210,715,905.34	29.62
南京星悦公司	控股子公司	973,411,230.92	23.81
苏州星州公司	全资子公司	315,000,000.00	7.71
迈燕公司	全资子公司	172,782,755.58	4.23
南京卓辰公司	全资子公司	119,511,607.35	2.92
小计		4,021,841,082.52	98.39

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,675,824,545.34	-	2,675,824,545.34	1,430,824,545.34	-	1,430,824,545.34
对联营、合营企业投资	612,203,000.64	-	612,203,000.64	6,968,381.95	-	6,968,381.95
合计	3,288,027,545.98	-	3,288,027,545.98	1,437,792,927.29	-	1,437,792,927.29

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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	33,677,400.00	1,185,000,000.00	-	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	-	60,000,000.00	-	-
合计	1,430,824,545.34	1,245,000,000.00	-	2,675,824,545.34	-	-

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
中城栖霞公司	5,851,738.16	-	-	111,716.05	-	-	-	-	-	5,963,454.21	-
上海嘉实装饰公司	544,011.87	-	-	108,163.38	-	-	-	-	-	652,175.25	-
南京栖霞幼儿园	572,631.92	-	-	72,552.77	-	-	-	-	-	645,184.69	-
棕榈股份	-	672,378,197.40	-	-116,256,991.89	1,406,213.28	-	-	-	-	557,527,418.79	-
南京星汇公司	-	51,000,000.00	3,000,000.00	-585,232.30	-	-	-	-	-	47,414,767.70	-
小计	6,968,381.95	723,378,197.40	3,000,000.00	-116,549,791.99	1,406,213.28	-	-	-	-	612,203,000.64	-
合计	6,968,381.95	723,378,197.40	3,000,000.00	-116,549,791.99	1,406,213.28	-	-	-	-	612,203,000.64	-

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,438,728,062.99	747,536,390.17	1,514,477,867.42	866,758,519.24
其他业务	34,242,271.07	19,799,572.62	15,789,409.25	7,662,150.09
合计	1,472,970,334.06	767,335,962.79	1,530,267,276.67	874,420,669.33

其他说明：

(1) 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	1,438,728,062.99	747,536,390.17	1,514,477,867.42	866,758,519.24

(2) 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	49,083,523.47	41,875,183.20	113,428,465.79	94,331,854.89
南京瑜憬湾花园	1,259,802,281.91	610,358,506.41	1,218,630,860.69	684,538,253.29
百水芋城二期	70,592,205.64	70,954,498.98	118,456,814.63	76,234,185.78
其他项目	59,250,051.97	24,348,201.58	63,961,726.31	11,654,225.28
小计	1,438,728,062.99	747,536,390.17	1,514,477,867.42	866,758,519.24

[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。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	21,600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-116,549,791.99	-1,843,167.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-4,912,600.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	1,851,600.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-19,552,211.42
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-	17,155,055.15
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,830,127.04	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	23,623,186.30	-
债权投资在持有期间取得的利息收入		

其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-547,143.01	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他投资收益	10,471,446.38	-
合计	-80,172,175.28	14,298,676.55

其他说明：

(1) 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	111,716.05	136,019.69	本期利润增加
上海嘉实装饰公司	108,163.38	143,332.25	本期利润增加
南京栖霞幼儿园	72,552.77	-2,122,519.12	本期利润增加
棕榈园林股份有限公司	-116,256,991.89	-	本期新增投资
南京星汇房地产开发有限公司	-585,232.30	-	本期丧失控制权
小计	-116,549,791.99	-1,843,167.18	

(2) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-46,619.80	
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）	1,615,240.66	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,471,446.38	
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	715,699.56	
委托他人投资或管理资产的损益	1,898,492.11	
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	440,273.76	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	79,367,640.26	其中收到棕榈股份股权收购解约赔偿金 7,333.87 万元。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,369,863.01	
所得税影响额	-24,461,251.49	
少数股东权益影响额	44,068.12	

合计	73,414,852.57
----	---------------

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		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	7.76	0.2839	0.2839
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.85	0.2140	0.2140

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计机构负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
备查文件目录	载有中汇会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签字并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露的所有公司文件正本和公告原件

董事长：江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 24 日

修订信息

适用 不适用