

江苏凤凰置业投资股份有限公司

审计报告

信会师报字[2021]第 ZH10038 号

委托单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

受托单位：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告编号：信会师报字[2021]第 ZH10038 号

报告日期：2021 年 3 月 25 日

立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所 财务报表审计报告

报 告 文 号：信会师报字[2021]第ZH10038号

客 户 名 称：江苏凤凰置业投资股份有限公司

报 备 时 间：2021-03-24 10:53:17

签字注册会计师：诸旭敏

钱辰



0252021030026199615

报告文号：信会师报字[2021]第ZH10038号

江苏凤凰置业投资股份有限公司 财务报表审计报告

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

事务所电话：025-85653985

传 真：025-83309819

通 讯 地 址：南京市江东中路359号国睿大厦2号楼15-17层

电 子 邮 件：chenweiwei@bdo.com.cn

事务所网址：www.bdo.js.cn

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

江苏凤凰置业投资股份有限公司

审计报告及财务报表

(2020年01月01日至2020年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-101



审计报告

信会师报字[2021]第 ZH10038 号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称凤凰股份）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了凤凰股份 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于凤凰股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 存货的可变现净值的评估	
<p>请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策及会计估计”注释（十一）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（六）。</p> <p>2020年12月31日，凤凰股份开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)余额为人民币3,151,215,610.45元。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>我们已识别凤凰股份存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。</p>	<p>评价存货的可变现净值相关的审计程序包括以下各项：</p> <p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和凤凰股份的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与凤凰股份的最新预算进行比较，并将截止2020年12月31日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。
(二) 房地产开发项目收入的确认	
<p>收入确认的会计政策详情及收入的分类请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（二十五）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（三十）。</p> <p>2020年度，凤凰股份营业收入为人民</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查凤凰股份的房产销售合同条

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>币 894,108,011.60 元。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对凤凰股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对凤凰股份的利润产生重大影响，因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>款，以评价收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；</p> <p>4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>

四、 其他信息

凤凰股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括凤凰股份 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督凤凰股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（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，就可能导致对凤凰股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致凤凰股份不能持续经营。

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

(六)就凤凰股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2021年3月25日

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	2,583,809,831.46	1,426,837,382.81
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、(二)	259,044,174.40	319,660,494.91
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、(三)	26,916,225.75	
应收款项融资			
预付款项	五、(四)	25,093,149.34	2,377,846.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、(五)	9,569,573.86	14,611,786.98
买入返售金融资产			
存货	五、(六)	3,151,215,610.45	3,308,603,596.51
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(七)	119,216,504.87	87,427,313.75
流动资产合计		6,174,865,070.13	5,159,518,420.98
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、(八)	2,139,825,727.81	2,677,235,503.64
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、(九)	364,061,284.43	810,645,723.97
固定资产	五、(十)	20,151,430.55	21,867,308.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、(十一)	3,989,966.77	4,260,208.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、(十二)	193,527.11	558,977.85
递延所得税资产	五、(十三)	22,237,244.76	29,108,869.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,550,459,181.43	3,543,676,591.09
资产总计		8,725,324,251.56	8,703,195,012.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并资产负债表（续）
2020年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(十四)	278,962,568.58	383,004,459.59
预收款项	五、(十五)	10,001,189.17	207,364,824.90
合同负债	五、(十六)	594,098,751.33	
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	五、(十七)	6,968,663.47	6,649,600.42
应交税费	五、(十八)	116,454,791.95	18,255,762.57
其他应付款	五、(十九)	288,712,731.11	807,475,062.51
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	五、(二十)	667,245,955.92	21,412,664.42
其他流动负债	五、(二十一)	52,406,280.20	
流动负债合计		2,014,850,931.73	1,444,162,374.41
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、(二十二)	166,665,000.00	
应付债券	五、(二十三)		610,983,013.72
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、(十三)	469,690,625.10	569,595,446.53
其他非流动负债	五、(二十四)	3,400,202.00	
非流动负债合计		639,755,827.10	1,180,578,460.25
负债合计		2,654,606,758.83	2,624,740,834.66
所有者权益：			
股本	五、(二十五)	936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十六)	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16
减：库存股			
其他综合收益	五、(二十七)	1,344,349,599.74	1,698,419,732.12
专项储备			
盈余公积	五、(二十八)	209,208,478.58	162,679,137.86
一般风险准备			
未分配利润	五、(二十九)	1,759,122,153.63	1,459,692,444.15
归属于母公司所有者权益合计		5,728,355,253.11	5,736,466,335.29
少数股东权益		342,362,239.62	341,987,842.12
所有者权益合计		6,070,717,492.73	6,078,454,177.41
负债和所有者权益总计		8,725,324,251.56	8,703,195,012.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

江苏凤凰置业投资股份有限公司
 母公司资产负债表
 2020年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		431,855,742.61	465,977,634.23
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		10,000.00	20,389.00
其他应收款	十四、(一)	210,048,314.68	150,000,000.00
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		148,232.05	78,267.39
流动资产合计		642,062,289.34	616,076,290.62
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,450,000,000.00	1,717,714,285.00
长期股权投资	十四、(二)	2,761,150,614.66	2,561,150,614.66
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		144,752.48	272,748.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,211,295,367.14	4,279,137,648.28
资产总计		4,853,357,656.48	4,895,213,938.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2020年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,579,742.20	1,982,176.77
应交税费		96,394.20	91,320.34
其他应付款		67,082.58	61,147.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		633,620,678.14	21,412,664.42
其他流动负债			
流动负债合计		637,363,897.12	23,547,308.66
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			610,983,013.72
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		690,000,000.00	690,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		690,000,000.00	1,300,983,013.72
负债合计		1,327,363,897.12	1,324,530,322.38
所有者权益：			
股本		936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,435,787,029.48	2,435,787,029.48
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		94,133,658.62	89,242,038.43
未分配利润		60,012,481.26	109,593,958.61
所有者权益合计		3,525,993,759.36	3,570,683,616.52
负债和所有者权益总计		4,853,357,656.48	4,895,213,938.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并利润表
2020年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		894,108,011.60	1,301,698,174.21
其中: 营业收入	五、(三十)	894,108,011.60	1,301,698,174.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		859,437,841.89	1,222,358,548.29
其中: 营业成本	五、(三十)	684,300,625.45	1,065,576,715.84
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	五、(三十一)	88,232,865.41	27,276,234.76
销售费用	五、(三十二)	33,383,743.51	32,585,289.56
管理费用	五、(三十三)	35,391,213.00	36,965,219.52
研发费用			
财务费用	五、(三十四)	18,129,394.52	59,955,088.61
其中: 利息费用		34,921,250.00	81,628,777.40
利息收入		16,898,799.37	21,923,126.52
加: 其他收益	五、(三十五)	587,593.26	1,158,715.00
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(三十六)	16,414,494.29	27,807,646.91
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、(三十七)	66,612,210.43	20,128,546.91
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(三十八)	232,181.62	3,692,025.71
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(三十九)	-15,631,559.49	-2,393,973.80
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、(四十)	11,459.61	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		102,896,549.43	129,732,586.65
加: 营业外收入	五、(四十一)	340,195.20	1,422,263.11
减: 营业外支出	五、(四十二)	70,626.92	-22,394.68
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		103,166,117.71	131,177,244.44
减: 所得税费用	五、(四十三)	45,276,942.27	44,650,472.48
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		57,889,175.44	86,526,771.96
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		57,889,175.44	86,526,771.96
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)		57,514,777.94	84,875,886.00
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		374,397.50	1,650,885.96
六、其他综合收益的税后净额		-354,070,132.38	749,436,262.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-354,070,132.38	749,436,262.52
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-354,070,132.38	749,436,262.52
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		-354,070,132.38	749,436,262.52
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. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-296,180,956.94	835,963,034.48
归属于母公司所有者的综合收益总额		-296,555,354.44	834,312,148.52
归属于少数股东的综合收益总额		374,397.50	1,650,885.96
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	五、(四十四)	0.0614	0.0907
(二) 稀释每股收益(元/股)	五、(四十四)	0.0614	0.0907

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
母公司利润表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加		364.50	-589.70
销售费用		94,622.64	200.00
管理费用		14,008,621.46	10,246,007.66
研发费用			
财务费用		-2,954,052.04	37,604,873.83
其中: 利息费用		29,338,750.00	88,414,740.54
利息收入		32,338,813.27	50,962,726.75
加: 其他收益		71,124.80	196,536.80
投资收益 (损失以“-”号填列)	十四、(三)	60,000,000.00	157,272,555.56
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-5,368.30	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		48,916,199.94	109,618,600.57
加: 营业外收入		2.00	0.11
减: 营业外支出			10,000.00
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		48,916,201.94	109,608,600.68
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		48,916,201.94	109,608,600.68
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		48,916,201.94	109,608,600.68
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		48,916,201.94	109,608,600.68
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并现金流量表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
客户存款和同业存放款项净增加额		1,359,968,560.36	910,836,225.99
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			
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		407,364.08	3,135,943.39
收到其他与经营活动有关的现金	五、(四十五)	41,619,129.52	41,597,323.36
经营活动现金流入小计		1,401,995,053.96	955,569,492.74
购买商品、接受劳务支付的现金		284,450,286.99	1,022,385,979.05
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		29,188,242.52	30,798,601.90
支付的各项税费		131,794,950.53	93,063,187.54
支付其他与经营活动有关的现金	五、(四十五)	40,564,445.03	55,929,771.12
经营活动现金流出小计		485,997,925.07	1,202,177,539.61
经营活动产生的现金流量净额		915,997,128.89	-246,608,046.87
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		699,747,288.09	1,227,816,608.21
取得投资收益收到的现金		12,199,089.00	20,020,734.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,507.42	736,406,485.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		711,974,884.51	1,984,243,828.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		149,977.66	192,304.99
投资支付的现金		110,486.70	1,160,029,640.00
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			78,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	五、(四十五)	28,588,175.88	11,063,088.38
投资活动现金流出小计		28,848,640.24	1,249,285,033.37
投资活动产生的现金流量净额		683,126,244.27	734,958,794.75
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(四十五)		500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	500,000,000.00
偿还债务支付的现金			2,137,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		128,820,158.96	227,781,059.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(四十五)	500,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		628,820,158.96	2,365,281,059.10
筹资活动产生的现金流量净额		-428,820,158.96	-1,865,281,059.10
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		1,170,303,214.20	-1,376,930,311.22
加：期初现金及现金等价物余额	五、(四十六)	1,401,708,454.49	2,778,638,765.71
六、期末现金及现金等价物余额	五、(四十六)	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

江苏凤凰置业投资股份有限公司
母公司现金流量表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,840,942.78	3,755,927.80
经营活动现金流入小计		3,840,942.78	3,755,927.80
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		10,819,427.85	10,334,309.59
支付的各项税费		364.50	3,167,985.93
支付其他与经营活动有关的现金		1,715,849.03	2,171,778.63
经营活动现金流出小计		12,535,641.38	15,674,074.15
经营活动产生的现金流量净额		-8,694,698.60	-11,918,146.35
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			1,167,272,555.56
取得投资收益收到的现金			290,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			1,457,272,555.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,981.42	14,355.00
投资支付的现金		200,000,000.00	1,160,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		200,003,981.42	1,160,014,355.00
投资活动产生的现金流量净额		-200,003,981.42	297,258,200.56
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		296,296,597.50	4,281,845,920.56
筹资活动现金流入小计		296,296,597.50	4,281,845,920.56
偿还债务支付的现金			2,137,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		121,719,809.10	235,053,614.66
支付其他与筹资活动有关的现金			2,360,000,000.00
筹资活动现金流出小计		121,719,809.10	4,732,553,614.66
筹资活动产生的现金流量净额		174,576,788.40	-450,707,694.10
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		-34,121,891.62	-165,367,639.89
加: 期初现金及现金等价物余额		465,977,634.23	631,345,274.12
六、期末现金及现金等价物余额		431,855,742.61	465,977,634.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并所有者权益变动表

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										所有者权益合计			
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		1,698,419,732.12		162,679,137.86		1,459,692,444.15	5,736,466,335.29	341,987,842.12	6,078,454,177.41
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、本年初余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		1,698,419,732.12		162,679,137.86		1,459,692,444.15	5,736,466,335.29	341,987,842.12	6,078,454,177.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-354,070,132.38		46,529,340.72		299,429,709.48	-8,111,082.18	374,397.50	-7,736,684.68
(一) 综合收益总额							27,980,198.98				57,514,777.94	85,494,976.92	374,397.50	85,869,374.42
1. 所有者投入和减少资本														
1.1 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														
(二) 利润分配														
1. 提取盈余公积									46,529,340.72		-140,135,399.82	-93,606,059.10		-93,606,059.10
2. 提取一般风险准备									46,529,340.72		-46,529,340.72			
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他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	936,060,590.00				1,479,614,431.16		1,344,349,599.74		209,208,478.58		1,759,122,153.63	5,728,355,253.11	342,362,239.62	6,070,717,492.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并所有者权益变动表(续)

2020年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额														
	归属于母公司所有者权益														
	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16			948,983,469.60		142,075,439.74		1,265,873,893.75	4,772,607,824.25	340,336,956.16	5,112,944,780.41
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、本年初余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16			948,983,469.60		142,075,439.74		1,265,873,893.75	4,772,607,824.25	340,336,956.16	5,112,944,780.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								749,436,262.52		20,603,698.12		193,818,550.40	963,858,511.04	1,650,885.96	965,509,397.00
(一)综合收益总额								972,588,684.14				84,875,886.00	1,057,464,570.14	1,650,885.96	1,059,115,456.10
(二)所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配															
1.提取盈余公积										20,603,698.12		-114,209,757.22	-93,606,059.10		-93,606,059.10
2.提取一般风险准备										20,603,698.12		-20,603,698.12			
3.对所有者(或股东)的分配												-93,606,059.10	-93,606,059.10		-93,606,059.10
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)								223,152,421.62				223,152,421.62			
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								-223,152,421.62				223,152,421.62			
6.其他															
(五)专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
(六)其他															
四、本期末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16			1,698,419,732.12		162,679,137.86		1,459,692,444.15	5,736,466,335.29	341,987,842.12	6,078,454,177.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
母公司所有者权益变动表

2020 年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本				其他权益工具		资本公积	减: 库存股	本期金额			所有者权益合计
	936,060,590.00	优先股	永续债	其他	2,435,787,029.48	其他综合收益			专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48							3,570,683,616.52
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48							3,570,683,616.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48							3,525,993,759.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2020 年度

（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额				所有者权益合计				
	股本		资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	其他权益工具 永续债 其他							
一、上年年末余额	936,060,590.00		2,435,787,029.48				78,281,178.36	104,552,277.10	3,554,681,074.94
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	936,060,590.00		2,435,787,029.48				78,281,178.36	104,552,277.10	3,554,681,074.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							10,960,860.07	5,041,681.51	16,002,541.58
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积							10,960,860.07	-104,566,919.17	-93,606,059.10
2. 对所有者（或股东）的分配							10,960,860.07	-10,960,860.07	
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									
四、本期期末余额	936,060,590.00		2,435,787,029.48				89,242,038.43	109,593,958.61	3,570,683,616.52



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：

江苏凤凰置业投资股份有限公司 二〇二〇年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

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

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

2009年9月29日,中国证券监督管理委员会《关于核准秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可(2009)1030号)文核准耀华玻璃重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司(以下简称“凤凰集团”)发行183,320,634股股份购买相关资产,同时,根据重大资产重组方案,耀华集团将其持有耀华玻璃263,775,360股限售流通股和873,200股无限售流通股转让至凤凰集团名下,相关置入资产与置出资产的交接手续于2009年12月28日完成。重大资产重组完成后,本公司股本增加至740,600,634元,其中凤凰集团持有本公司447,969,194股股份,约占本公司总股本的60.49%。本公司于2010年1月26日在江苏省工商行政管理局办理公司名称、注册资本、经营范围及住所地等工商注册信息变更登记手续。并取得江苏省工商行政管理局颁发

的 1300001000304 号企业法人营业执照。

2010 年 2 月 8 日，经上海证券交易所核准，本公司股票简称由“ST 耀华”变更为“ST 凤凰”，股票代码“600716”不变。2010 年 4 月 2 日，经上海证券交易所核准，本公司股票简称由“ST 凤凰”变更为“凤凰股份”。

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

2015 年 7 月 16 日，凤凰集团通过二级市场增持了本公司股份 6,500,100 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司增持了本公司股份 1,450,000 股。本次增持后，凤凰集团持有本公司股份 465,031,800 股，占本公司股份总数的 62.79%。

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

2019 年 8 月 15 日凤凰集团持有的本公司非公开发行的 25,839,793 股限售股上市流通。

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

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

本财务报表已经公司董事会于 2021 年 3 月 25 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
江苏凤凰置业有限公司
盐城凤凰地产有限公司
苏州凤凰置业有限公司

子公司名称

南京凤凰置业有限公司

江苏凤凰地产有限公司

南京龙凤投资置业有限公司

南京凤凰地产有限公司

南通凤凰置业有限公司

合肥凤凰文化地产有限公司

镇江凤凰文化地产有限公司

泰兴市凤凰地产有限公司

无锡宜康置业有限公司

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

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

提示：本财务报表附注参考格式是假设企业已自2020年1月1日起执行新收入准则并进行了追溯调整，但不对前期比较财务报表数据进行调整。因此“重要会计政策及会计估计”保留了2020年1月1日前适用的收入相关会计政策。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指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其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生

减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- iv. 一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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;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。

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营,是指合营方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:

- (1) 确认本公司单独所持有的资产,以及按本公司份额确认共同持有的资产;
- (2) 确认本公司单独所承担的负债,以及按本公司份额确认共同承担的负债;
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入;
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;
- (5) 确认单独所发生的费用,以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算,详见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具):

- 一 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标;
- 一 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资,本公司可以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(权益工具)。该指定在单项投资的基础上作出,且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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,本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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:

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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（债务工具）
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。
终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。
终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债
以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。
持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部

分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式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金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发

生违约的风险，以确定金融工具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。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收款项（包括应收账款、其他应收款，以下同）和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对上述应收款项和合同资产预期信用损失进行估计，计提方法如下：

（1）期末对在单项工具层面能以合理成本获得关于信用风险是否显著增加的充分证据的应收款项和合同资产单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（2）当单项应收款项和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征划分应收款项和合同资产组合，在组合基础上计算预期信用损失：

信用风险特征组合名称	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	本组合以账龄作为信用风险特征
组合 2：关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项

① 账龄组合：采用账龄分析法计提坏账准备：

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

②关联方组合：本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应

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

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，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。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用土地的核算方法：

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

7、 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；
能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、 质量保证金的核算方法

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

(十二) 合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确

定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动(简称“其他所有者权益变动”),调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益,但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前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负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，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得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，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。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-35年	3%	2.77%-4.85%
机器设备	10年	3%	9.7%
电子设备	3年	3%	32.33%
运输设备	4年	3%	24.25%
其他设备	5年	3%	19.40%

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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

(十七) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费

用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并

有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

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

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

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

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

项 目	摊销年限
办公室装修、人防工程使用费	3 年

(二十二) 合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划规定的相关机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十

二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;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。

(二十四) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

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

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时,综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理:

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

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

种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十五) 收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。对于控制权转移与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约

进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司的收入主要来源于房地产销售收入，具体会计政策描述如下：

本公司向客户预收销售商品房款项的，首先将该款项确认为负债，待履行相关履约义务时再确认收入。对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入；除上述情况外，本公司在房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件，履行了合同规定的义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

2020年1月1日前的会计政策

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

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

2、提供劳务收入确认的具体判断标准

在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本

预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

3、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

(二十六) 合同成本

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履行成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履行成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十七) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 企业能够满足政府补助所附条件；
- (2) 企业能够收到政府补助。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(二十九) 租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付

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

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

(三十) 终止经营

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

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

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

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日合并报表余额的影响金额
(1) 将与销售商品及提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	按财政部规定执行	预收款项	-190,486,273.14
		合同负债	173,157,966.81
		其他流动负债	14,410,294.33
		其他非流动负债	2,918,012.00

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影
响如下：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日合并报表余额的影响金额
预收款项	-649,905,233.53
合同负债	594,098,751.33
其他流动负债	52,406,280.20
其他非流动负债	3,400,202.00

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”)，自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币8,430,511.31元。

2、重要会计估计变更

本报告期公司未发生会计估计变更事项。

3、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	1,426,837,382.81	1,426,837,382.81			
交易性金融资产	319,660,494.91	319,660,494.91			
预付款项	2,377,846.02	2,377,846.02			
其他应收款	14,611,786.98	14,611,786.98			
存货	3,308,603,596.51	3,308,603,596.51			
合同资产	不适用				
其他流动资产	87,427,313.75	87,427,313.75			
流动资产合计	5,159,518,420.98	5,159,518,420.98			
非流动资产：					
其他权益工具投资	2,677,235,503.64	2,677,235,503.64			
投资性房地产	810,645,723.97	810,645,723.97			
固定资产	21,867,308.30	21,867,308.30			
无形资产	4,260,208.19	4,260,208.19			
长期待摊费用	558,977.85	558,977.85			

江苏凤凰置业投资股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
递延所得税资产	29,108,869.14	29,108,869.14			
非流动资产合计	3,543,676,591.09	3,543,676,591.09			
资产总计	8,703,195,012.07	8,703,195,012.07			
流动负债：					
应付账款	383,004,459.59	383,004,459.59			
预收款项	207,364,824.90	16,878,551.76	-190,486,273.14		-190,486,273.14
合同负债	不适用	173,157,966.81	173,157,966.81		173,157,966.81
应付职工薪酬	6,649,600.42	6,649,600.42			
应交税费	18,255,762.57	18,255,762.57			
其他应付款	807,475,062.51	807,475,062.51			
一年内到期的非流动 负债	21,412,664.42	21,412,664.42			
其他流动负债		14,410,294.33	14,410,294.33		14,410,294.33
流动负债合计	1,444,162,374.41	1,441,244,362.41	-2,918,012.00		-2,918,012.00
非流动负债：					
应付债券	610,983,013.72	610,983,013.72			
递延所得税负债					

江苏凤凰置业投资股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		合计
			重分类	重新计量	
	569,595,446.53	569,595,446.53			
其他非流动负债		2,918,012.00	2,918,012.00		2,918,012.00
非流动负债合计	1,180,578,460.25	1,183,496,472.25	2,918,012.00		2,918,012.00
负债合计	2,624,740,834.66	2,624,740,834.66			
所有者权益：					
股本	936,060,590.00	936,060,590.00			
资本公积	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16			
其他综合收益	1,698,419,732.12	1,698,419,732.12			
盈余公积	162,679,137.86	162,679,137.86			
未分配利润	1,459,692,444.15	1,459,692,444.15			
归属于母公司所有者 权益合计	5,736,466,335.29	5,736,466,335.29			
少数股东权益	341,987,842.12	341,987,842.12			
所有者权益合计	6,078,454,177.41	6,078,454,177.41			
负债和所有者权益总 计	8,703,195,012.07	8,703,195,012.07			

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	465,977,634.23	465,977,634.23			
预付款项	20,389.00	20,389.00			
其他应收款	150,000,000.00	150,000,000.00			
合同资产	不适用				
其他流动资产	78,267.39	78,267.39			
流动资产合计	616,076,290.62	616,076,290.62			
非流动资产：					
长期应收款	1,717,714,285.00	1,717,714,285.00			
长期股权投资	2,561,150,614.66	2,561,150,614.66			
固定资产	272,748.62	272,748.62			
非流动资产合计	4,279,137,648.28	4,279,137,648.28			
资产总计	4,895,213,938.90	4,895,213,938.90			
流动负债：					
合同负债	不适用				
应付职工薪酬	1,982,176.77	1,982,176.77			
应交税费	91,320.34	91,320.34			

江苏凤凰置业投资股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他应付款	61,147.13	61,147.13			
一年内到期的非流动负债	21,412,664.42	21,412,664.42			
流动负债合计	23,547,308.66	23,547,308.66			
非流动负债：					
应付债券	610,983,013.72	610,983,013.72			
长期应付款	690,000,000.00	690,000,000.00			
非流动负债合计	1,300,983,013.72	1,300,983,013.72			
负债合计	1,324,530,322.38	1,324,530,322.38			
所有者权益：					
股本	936,060,590.00	936,060,590.00			
资本公积	2,435,787,029.48	2,435,787,029.48			
盈余公积	89,242,038.43	89,242,038.43			
未分配利润	109,593,958.61	109,593,958.61			
所有者权益合计	3,570,683,616.52	3,570,683,616.52			
负债和所有者权益总计	4,895,213,938.90	4,895,213,938.90			

各项目调整情况的说明详见三、(三十一) 1、重要会计政策变更。

四、 税项

(一) 纳入合并报表的各公司适用的主要税种及税率如下:

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税）	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	7,260.95	4,333.78
银行存款	2,572,004,407.74	1,401,704,120.71
其他货币资金	11,798,162.77	25,128,928.32
合计	2,583,809,831.46	1,426,837,382.81

其中其他货币资金中使用受限情况如下:

项目	期末余额	上年年末余额
个贷保证金	6,034,636.12	15,260,374.23
质量保证金	5,763,526.65	9,868,554.09
合计	11,798,162.77	25,128,928.32

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

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	259,044,174.40	319,660,494.91
其中：权益工具投资（华夏中证全指证券公司 ETF）	259,044,174.40	319,660,494.91
合计	259,044,174.40	319,660,494.91

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	29,906,917.50	
小计	29,906,917.50	
减：坏账准备	2,990,691.75	
合计	26,916,225.75	

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	29,906,917.50	100.00	2,990,691.75	10.00	26,916,225.75	
其中：						
账龄组合	29,906,917.50	100.00	2,990,691.75	10.00	26,916,225.75	
合计	29,906,917.50	100.00	2,990,691.75		26,916,225.75	

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄组合

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	29,906,917.50	2,990,691.75	10.00
合计	29,906,917.50	2,990,691.75	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末 余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转 回	转销或核 销	
账龄组合			2,990,691.75			2,990,691.75
合计			2,990,691.75			2,990,691.75

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
利安人寿保险股份有 限公司	29,821,237.50	99.71	2,982,123.75
深圳市莲花物业管理 有限公司镇江分公司	85,680.00	0.29	8,568.00
合计	29,906,917.50	100.00	2,990,691.75

5、 期末应收账款余额中无应收持有本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东欠款。

6、 应收账款期末余额中无应收关联方款项。

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	25,051,650.46	99.83	1,309,809.97	55.08
1至2年			116,087.77	4.88
2至3年			287,206.88	12.08
3年以上	41,498.88	0.17	664,741.40	27.96
合计	25,093,149.34	100.00	2,377,846.02	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
南京市第六建筑安装工程有限公司	23,734,682.38	94.59
江苏南通二建集团有限公司	334,328.36	1.33
国网江苏省电力有限公司宜兴市供电分公司	300,106.46	1.20
江苏东恒置业顾问有限公司	292,472.00	1.17
徐曙民、吴健霞	238,095.24	0.95
合计	24,899,684.44	99.23

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

4、 期末预付款项余额中无预付关联方款项。

(五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	9,569,573.86	14,611,786.98
合计	9,569,573.86	14,611,786.98

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,675,584.35	4,256,045.05
1 至 2 年	2,711,281.05	7,748,577.95
2 至 3 年	4,873,616.22	8,520,711.75
3 至 4 年	8,278,575.00	1,610,641.06
4 至 5 年	676,418.00	3,883,146.12
5 年以上	4,170,048.32	6,631,487.50
小计	24,385,522.94	32,650,609.43
减：坏账准备	14,815,949.08	18,038,822.45
合计	9,569,573.86	14,611,786.98

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额						
	账面余额		比例 (%)	坏账准备 金额	计提比 例 (%)	账面余额		比例 (%)	坏账准备		
	金额					金额			金额	计提比 例 (%)	账面价值
按单项计提坏账准备											
按组合计提坏账准备	24,385,522.94	100.00	14,815,949.08	60.76	9,569,573.86	100.00	32,650,609.43	100.00	18,038,822.45	55.25	14,611,786.98
其中：											
账龄组合	24,385,522.94	100.00	14,815,949.08	60.76	9,569,573.86	100.00	32,650,609.43	100.00	18,038,822.45	55.25	14,611,786.98
合计	24,385,522.94	100.00	14,815,949.08		9,569,573.86	100.00	32,650,609.43	100.00	18,038,822.45		14,611,786.98

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

账龄	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,675,584.35	367,558.44	10
1 至 2 年	2,711,281.05	542,256.21	20
2 至 3 年	4,873,616.22	2,436,808.11	50
3 至 4 年	8,278,575.00	6,622,860.00	80
4 至 5 年	676,418.00	676,418.00	100
5 年以上	4,170,048.32	4,170,048.32	100
合计	24,385,522.94	14,815,949.08	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	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)	
上年年末余额	18,038,822.45			18,038,822.45
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,467,574.93			3,467,574.93
本期转回	6,690,448.30			6,690,448.30
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	14,815,949.08			14,815,949.08

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	18,038,822.45	3,467,574.93	6,690,448.30		14,815,949.08
合计	18,038,822.45	3,467,574.93	6,690,448.30		14,815,949.08

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金、押金及其他	8,990,548.49	10,673,218.78
社会保障费	10,058,513.00	10,746,815.00
维修基金	5,336,461.45	11,230,575.65
合计	24,385,522.94	32,650,609.43

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
安徽国信建设集团 有限公司	农民工保 障金	8,988,593.00	三至四年、 五年以上	36.86	7,354,758.00
中国江苏国际经济 技术合作集团有限 公司	工程质保 金	5,408,214.00	两至三年、 五年以上	22.18	3,090,408.00
维修基金	代业主付 维修基金	5,336,461.45	两年以内、 五年以上	21.88	2,412,899.07
无锡市住房置业担 保有限公司宜兴分 公司	公积金担 保保证金	1,462,000.00	两年以内	6.00	280,400.00
宜兴市房地产业协 会	组团保修 质保金	927,078.30	一至两年	3.80	185,415.66
合计		22,122,346.75		90.72	13,323,880.73

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

(8) 其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,882,956,197.77		1,882,956,197.77	2,067,819,864.41	5,568,692.28	2,062,251,172.13
开发产品	1,291,302,926.29	23,043,513.61	1,268,259,412.68	1,252,974,703.55	6,622,279.17	1,246,352,424.38
合计	3,174,259,124.06	23,043,513.61	3,151,215,610.45	3,320,794,567.96	12,190,971.45	3,308,603,596.51

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	上年年末余额
盐城凤凰项目	2019.05	2020.09		19,987,005.22
合肥凤凰项目	2013.05	2021.07	4,922,938.24	4,922,938.24
合肥凤凰代建项目			158,203,097.92	158,203,097.92
镇江凤凰项目 J1801	2019.07	2022.12	1,171,681,528.50	1,145,707,790.39
镇江凤凰代建项目				70,000,000.00
泰兴凤凰项目	2014.12	2021.01	139,787,474.55	313,752,484.36
宜兴凤凰项目	2016.02	2022.12	408,361,158.56	355,246,548.28
合计			1,882,956,197.77	2,067,819,864.41

(2) 开发产品

项目名称	竣工时 间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
			本期增加金额	投资性房地产 转入	本期减少金额	转出至投资性 房地产	
凤凰和鸣苑项目	2008.12	6,077,192.62			30,613.47		6,046,579.15
凤凰和熙苑 A 区	2010.12	9,129,722.90				120,954.30	9,008,768.60
凤凰和熙苑 B 区	2014.12	11,378,864.60			666,401.17	49,772.26	10,662,691.17
凤凰和美项目	2012.12	47,085.38					47,085.38
凤凰山庄项目	2014.06	25,145,886.22			85,306.36		25,060,579.86
苏州凤凰项目	2014.03	7,037,486.53		449,523,988.88	456,561,475.41		
南通凤凰项目	2014.12	227,467,068.45			18,653,901.64	21,238,890.91	187,574,275.90
盐城凤凰项目	2018.04	202,562,777.71	30,927,117.73		38,861,114.88		194,628,780.56
合肥凤凰项目	2019.07	615,425,028.22			9,265,386.45		606,159,641.77
镇江凤凰和润园项目	2018.06	71,203,558.14			7,775,268.38	5,964,464.72	57,463,825.04
泰兴凤凰北地块项目（凤凰和泰）	2017.11	35,354,586.52			10,932,966.92		24,421,619.60
泰兴凤凰南地块项目（凤凰文化广场）	2020.06		256,102,120.58		95,968,588.39		160,133,532.19
宜兴凤凰项目	2019.01	42,145,446.26	579,000.00		32,628,899.19		10,095,547.07
合计		1,252,974,703.55	285,899,262.10	449,523,988.88	669,720,946.05	27,374,082.19	1,291,302,926.29

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	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	5,568,692.28				5,568,692.28	
开发产品	6,622,279.17	15,631,559.49	5,568,692.28	4,779,017.33		23,043,513.61
合计	12,190,971.45	15,631,559.49	5,568,692.28	4,779,017.33	5,568,692.28	23,043,513.61

3、 存货受限情况

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

(2) 部分房地产开发项目的土地使用权用于银行借款抵押，详见注释十一、(一)1、抵押资产情况。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
应交税费-增值税借方余额重分类	47,447,973.37	24,373,097.93
预缴土地增值税	69,782,584.14	63,054,215.82
其他	1,985,947.36	
合计	119,216,504.87	87,427,313.75

(八) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
南京证券股份有限公司	2,138,326,029.00	2,675,735,804.83
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	1,499,698.81	1,499,698.81
合计	2,139,825,727.81	2,677,235,503.64

2、非交易性权益工具投资的情况

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
南京证券股份有限公司	12,199,089.00	2,554,992,381.38		382,050,331.36	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	公司在2020年2月10日至2020年7月8日期间,通过集中竞价交易方式减持32,988,013股南京证券股票。该部分金融资产终止确认,该部分金融资产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。

其他说明:

2018年3月13日,南京证券股份有限公司首发申请获通过,该股份自南京证券股票上市之日起12个月内不得转让,公司持有南京证券200,207,344股,占南京证券总股本的7.28%,系南京证券第三大股东。上述股份已于2019年6月13日限售期满上市流通。南京证券股票上市后该股份在活跃市场中以有报价、公允价值能够可靠计量。

2019年9月9日,公司以持有的南京证券32,988,100股股票换购市值对应的华夏中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金299,531,948份额。换购后,公司持有南京证券207,260,713股,占南京证券总股本的6.28%。

公司在2020年2月10日至2020年7月8日期间,通过集中竞价交易方式减持32,988,013股南京证券股票。截止2020年7月8日,公司持有南京证券174,272,700股,占南京证券总股本的5.28%。由于南京证券于2020年11月6日完成非公开发行A股股票的股份登记工作,公司的持股比例由5.28%被动稀释至4.73%。截止2020年12月31日,公司持有南京证券174,272,700股,占南京证券总股本的4.73%。

(九) 投资性房地产

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

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	853,315,393.03	853,315,393.03
(2) 本期增加金额	27,449,647.18	27,449,647.18
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	27,449,647.18	27,449,647.18
(3) 本期减少金额	487,998,663.90	487,998,663.90
—处置		
—转入固定资产\存货\无形资产	487,998,663.90	487,998,663.90
(4) 期末余额	392,766,376.31	392,766,376.31
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	42,669,669.06	42,669,669.06
(2) 本期增加金额	23,908,803.40	23,908,803.40
—计提或摊销	23,908,803.40	23,908,803.40
(3) 本期减少金额	37,873,380.58	37,873,380.58
—处置		
—转入固定资产\存货\无形资产	37,873,380.58	37,873,380.58
(4) 期末余额	28,705,091.88	28,705,091.88
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	364,061,284.43	364,061,284.43
(2) 上年年末账面价值	810,645,723.97	810,645,723.97

2、 期末投资性房地产明细如下：

项目名称	原始成本	账面净值
凤凰和鸣幼儿园	16,016,378.78	11,141,931.28
凤凰和熙 B 区地下商业	3,122,011.06	2,727,577.64
南通凤凰项目（办公商品房）	55,444,578.95	52,631,011.11
盐城凤凰项目（办公）	2,996,169.10	2,772,070.09
盐城凤凰项目（商业）	298,362,991.51	279,621,795.89
镇江凤凰项目（商业）	5,964,464.72	5,909,591.64
车位	10,859,782.19	9,257,306.78
合计	392,766,376.31	364,061,284.43

(十) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	20,151,430.55	21,867,308.30
合计	20,151,430.55	21,867,308.30

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	27,523,060.88	5,498,577.75	3,412,626.22	1,709,845.43	3,564,790.55	41,708,900.83
(2) 本期增加金额		53,296.24		96,681.42		149,977.66
—购置		53,296.24		96,681.42		149,977.66
(3) 本期减少金额		350,522.00	521,403.29			871,925.29
—处置或报废		350,522.00	521,403.29			871,925.29
(4) 期末余额	27,523,060.88	5,201,351.99	2,891,222.93	1,806,526.85	3,564,790.55	40,986,953.20
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	7,318,211.15	5,111,862.88	3,127,896.92	1,487,010.09	2,796,611.49	19,841,592.53
(2) 本期增加金额	1,321,587.88	187,432.73	75,396.72	74,925.85	180,336.95	1,839,680.13
—计提	1,321,587.88	187,432.73	75,396.72	74,925.85	180,336.95	1,839,680.13
(3) 本期减少金额		340,006.34	505,743.67			845,750.01
—处置或报废		340,006.34	505,743.67			845,750.01
(4) 期末余额	8,639,799.03	4,959,289.27	2,697,549.97	1,561,935.94	2,976,948.44	20,835,522.65
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额						

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合计
一计提						
(3) 本期减少金额						
一处置或报废						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	18,883,261.85	242,062.72	193,672.96	244,590.91	587,842.11	20,151,430.55
(2) 上年年末账面价值	20,204,849.73	386,714.87	284,729.30	222,835.34	768,179.06	21,867,308.30

3、 截止 2020 年 12 月 31 日无用于抵押担保的固定资产。

4、 本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

(十一) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	5,842,934.24	3,340,040.00	9,182,974.24
(2) 本期增加金额			
—购置			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	5,842,934.24	3,340,040.00	9,182,974.24
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	1,690,663.75	3,232,102.30	4,922,766.05
(2) 本期增加金额	162,303.72	107,937.70	270,241.42
—计提	162,303.72	107,937.70	270,241.42
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	1,852,967.47	3,340,040.00	5,193,007.47
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	3,989,966.77		3,989,966.77
(2) 上年年末账面价值	4,152,270.49	107,937.70	4,260,208.19

(十二) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	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	294,311.13		189,006.22		105,304.91
人防工程使用费	264,666.72		176,444.52		88,222.20
合计	558,977.85		365,450.74		193,527.11

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提的坏账准备	14,234,832.19	3,558,708.05	17,320,445.53	4,330,111.38
视同销售预计毛利	37,711,162.51	9,427,790.63	1,021,522.37	255,380.59
可弥补亏损	13,908,470.10	3,477,117.53	14,252,844.61	3,563,211.15
已计提未缴纳的税金			45,406,915.14	11,351,728.79
应资本化的费用	7,762,894.20	1,940,723.55	8,426,301.23	2,106,575.31
税会成本差异			13,054,001.83	3,263,500.46
内部交易未实现利润	15,331,619.99	3,832,905.00	16,953,445.84	4,238,361.46
合计	88,948,978.99	22,237,244.76	116,435,476.55	29,108,869.14

2、 已确认的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
已缴纳未计提税金	22,267,327.64	5,566,831.91	13,822,143.29	3,455,535.82
交易性金融资产公允价值变动	64,029,039.70	16,007,259.93		
其他权益工具投资公允价值变动	1,792,466,133.00	448,116,533.26	2,264,559,642.83	566,139,910.71
合计	1,878,762,500.34	469,690,625.10	2,278,381,786.12	569,595,446.53

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	265,670,347.19	164,791,720.18
可抵扣亏损	311,785,289.71	364,493,984.08
合计	577,455,636.90	529,285,704.26

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2020	--	51,454,740.41
2021	38,288,944.57	38,288,944.57
2022	32,097,835.44	37,326,420.79
2023	113,441,849.41	183,227,388.13
2024	53,181,261.99	54,196,490.18
2025	74,775,398.30	--
合计	311,785,289.71	364,493,984.08

5、 各项递延所得税资产、递延所得税负债按照预期适用税率 25% 计量。

(十四) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
一年以内	11,487,923.08	207,243,966.65
一至两年	140,723,974.69	70,023,893.59
二至三年	53,825,334.24	86,326,836.47
三年以上	72,925,336.57	19,409,762.88
合计	278,962,568.58	383,004,459.59

2、 期末金额较大的应付账款

项目	期末余额	备注
----	------	----

项目	期末余额	备注
南京市第九建筑安装工程有限公司	10,356,366.60	一至两年
江苏南通二建集团有限公司	8,782,861.26	两年以内
江苏省建筑工程集团有限公司	7,232,620.13	两至三年
南京金中建幕墙装饰有限公司	4,014,120.90	两年以内
龙城建设工程有限公司	3,580,888.92	一至两年
合计	33,966,857.81	

3、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	备注
南京市第九建筑安装工程有限公司	10,356,366.60	一至两年
江苏南通二建集团有限公司	8,578,855.29	一至两年
江苏省建筑工程集团有限公司	7,232,620.13	两至三年
龙城建设工程有限公司	3,580,888.92	一至两年
常州市嘉泽园林绿化工程有限公司	1,610,296.31	一至两年
合计	31,359,027.25	

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

5、 期末应付账款余额中应付关联方款项，详见注释十、（五）。

（十五）预收款项

1、 预收款项列示

性质	期末余额	上年年末余额
售楼款		194,780,713.95
租金	6,711,189.17	12,584,110.95
其他	3,290,000.00	
合计	10,001,189.17	207,364,824.90

- 2、 期末预收账款余额中无预收持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。
- 3、 期末预收账款余额中无预收关联方款项。

(十六) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额
售楼款	594,098,751.33
合计	594,098,751.33

2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	年初余额	因收到现金而增加的金 额(不包含本年已确认为 收入的金额)	在合同负债年初账面价 值中的金额所确认的收 入	期初报表重述为其他非 流动负债,期末重分类至 合同负债	期末余额
南通凤凰项目		5,331,489.52			5,331,489.52
苏州凤凰项目	4,004,491.43		4,004,491.43		
泰兴凤凰项目-北地块	5,322,373.32		4,171,897.14		1,150,476.18
泰兴凤凰项目-南地块	151,212,921.10	128,657,893.58	20,812,118.35		259,058,696.33
无锡凤凰项目-一期	10,155,714.29		10,155,714.29		
无锡凤凰项目-二期		315,139,234.07			315,139,234.07
镇江凤凰项目	1,088,792.38		1,088,792.38		
盐城凤凰项目	1,373,674.29	12,881,713.33	1,373,674.29	537,141.90	13,418,855.23
合计	173,157,966.81	462,010,330.50	41,606,687.88	537,141.90	594,098,751.33

3、 主要项目预收售楼款列示如下:

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
盐城凤凰项目	13,418,855.23	1,373,674.29	已竣工	63.91
南通凤凰项目	5,331,489.52		已竣工	35.91
镇江凤凰项目		1,088,792.38	已竣工	94.72
泰兴凤凰北地块项目	1,150,476.18	5,322,373.32	已竣工	99.89
泰兴凤凰南地块项目	259,058,696.33	151,212,921.10	住宅已竣工, 商业预计 2021年竣工	69.62
无锡凤凰项目-一期		10,155,714.29	已竣工	98.44
无锡凤凰项目-二期	315,139,234.07		2021年	98.23
苏州凤凰项目		4,004,491.43	已竣工	100.00
合计	594,098,751.33	173,157,966.81		

4、 账龄超过一年的大额合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
泰兴凤凰南地块项目	130,400,802.75	预售房款尚未交付
合计	130,400,802.75	

5、 期末合同负债余额中无预收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

6、 期末合同负债余额中预收关联方款项, 详见注释十、(五)。

(十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	6,649,600.42	25,779,159.49	27,740,895.48	4,687,864.43
离职后福利-设定提存计划		3,713,146.08	1,432,347.04	2,280,799.04
辞退福利		15,000.00	15,000.00	
合计	6,649,600.42	29,507,305.57	29,188,242.52	6,968,663.47

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	6,519,320.92	21,131,200.00	23,113,130.84	4,537,390.08
(2) 职工福利费		878,026.87	868,619.79	9,407.08
(3) 社会保险费		1,133,305.68	1,133,305.68	
其中：医疗保险费		1,026,856.27	1,026,856.27	
工伤保险费		2,632.25	2,632.25	
生育保险费		103,817.16	103,817.16	
(4) 住房公积金		2,026,766.16	2,026,766.16	
(5) 工会经费和职工教育经费	130,279.50	481,647.68	470,859.91	141,067.27
(6) 其他短期薪酬		128,213.10	128,213.10	
合计	6,649,600.42	25,779,159.49	27,740,895.48	4,687,864.43

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		622,207.11	135,341.67	486,865.44
失业保险费		6,647.45	6,647.45	
企业年金缴费		2,027,731.52	233,797.92	1,793,933.60
补充医疗保险		1,056,560.00	1,056,560.00	
合计		3,713,146.08	1,432,347.04	2,280,799.04

(十八) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
营业税		-102,914.20
增值税	1,379,043.06	1,514,357.42
城市维护建设税	90,284.72	192,496.92
教育费附加和地方教育费附加	64,489.07	137,497.74
企业所得税	97,217,265.69	14,342,644.41

税费项目	期末余额	上年年末余额
土地增值税	16,255,544.87	932,979.16
房产税	715,419.87	703,168.05
土地使用税	533,314.89	410,195.48
个人所得税	112,104.47	104,671.83
印花税	12,596.60	11,795.54
环境保护税	74,728.71	8,870.22
合计	116,454,791.95	18,255,762.57

(十九) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付款项	288,712,731.11	807,475,062.51
合计	288,712,731.11	807,475,062.51

1、 其他应付款项

(1) 账龄分析

项目	期末余额	上年年末余额
一年以内	60,539,673.24	508,510,830.19
一至两年	3,483,919.10	11,660,867.47
两至三年	10,904,286.35	20,362,281.14
三年以上	213,784,852.42	266,941,083.71
合计	288,712,731.11	807,475,062.51

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	158,203,097.92	代建工程款
土地增值税	51,250,724.79	土地增值税
川岚商业管理（苏州）有限公司	3,856,625.18	租赁押金
南京金宝商业投资发展股份有限公司盐城分公司	3,000,000.00	保证金
合计	216,310,447.89	

(3) 金额较大的其他应付款

项目	期末余额	性质或内容
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	158,203,097.92	代建工程款
土地增值税	100,054,550.07	土地增值税
合计	258,257,647.99	

(4) 按费用类别列示预提费用

费用类别	期末余额	期末结余原因
预提土地增值税	100,054,550.07	预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴
预提代理费	4,740,413.35	期末尚未支付的代理费
预提物业费	5,838,705.13	期末尚未支付的物业费
预提广告费	582,963.85	期末尚未支付的广告费
预提中介机构费	125,000.00	期末尚未支付的中介机构费
预提租赁费	66,000.00	期末尚未支付的租赁费
合计	111,407,632.40	

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

(6) 期末其他应付款余额中应付关联方款项，详见注释十、（五）。

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	33,335,000.00	
一年内到期的长期借款应付利息	290,277.78	
一年内到期的应付债券	612,208,013.72	
一年内到期的应付债券应付利息	21,412,664.42	21,412,664.42
合计	667,245,955.92	21,412,664.42

(二十一) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	52,406,280.20	
合计	52,406,280.20	

(二十二) 长期借款

1、 长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	166,665,000.00	
合计	166,665,000.00	

2、 截止 2020 年 12 月 31 日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况详见注释十一、(一)1、抵押资产情况。

3、 上述借款年利率为 4.7500%。

(二十三) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
16 凤凰 01		610,983,013.72
合计		610,983,013.72

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

债券名称	面值（万元）	发行日期	债券期限	发行金额（万元）	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债期末余额	期末余额
16 凤凰 01	200,000.00	2016/3/29	5 年	198,000.00	610,983,013.72		28,113,750.00	1,225,000.00		612,208,013.72	
合计				198,000.00	610,983,013.72		28,113,750.00	1,225,000.00		612,208,013.72	

应付债券说明：本公司于 2016 年发行的 20 亿元公司债券（简称“16 凤凰 01”），附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，债券持有人于 2019 年 3 月 29 日行使回售选择权，回售金额为 13.875 亿元。截止 2020 年 12 月 31 日，“16 凤凰 01”债券面值余额为 6.125 亿元，已全部重分类至一年内到期的非流动负债。

(二十四) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
合同负债	3,238,287.62	
待转销项税额	161,914.38	
合计	3,400,202.00	

(二十五) 股本

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

(二十六) 资本公积

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

(二十七) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					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		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	1,698,419,732.12	27,980,198.98		382,050,331.36		-354,070,132.38	1,344,349,599.74	
其中：其他权益工具投资公允价值变动	1,698,419,732.12	27,980,198.98		382,050,331.36		-354,070,132.38	1,344,349,599.74	
2. 将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益合计	1,698,419,732.12	27,980,198.98		382,050,331.36		-354,070,132.38	1,344,349,599.74	

(二十八) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	162,679,137.86	162,679,137.86	46,529,340.72		209,208,478.58
合计	162,679,137.86	162,679,137.86	46,529,340.72		209,208,478.58

(二十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	1,459,692,444.15	1,265,873,893.75
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,459,692,444.15	1,265,873,893.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	57,514,777.94	84,875,886.00
其他综合收益当期转入留存收益	382,050,331.36	223,152,421.62
减：提取法定盈余公积	46,529,340.72	20,603,698.12
应付普通股股利	93,606,059.10	93,606,059.10
期末未分配利润	1,759,122,153.63	1,459,692,444.15

(三十) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	848,387,114.83	660,391,671.69	1,262,844,851.72	1,037,852,732.76
其他业务	45,720,896.77	23,908,953.76	38,853,322.49	27,723,983.08
合计	894,108,011.60	684,300,625.45	1,301,698,174.21	1,065,576,715.84

2、 营业收入明细

项目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
客户合同产	848,387,114.83	1,262,844,851.72	660,391,671.69	1,037,852,732.76

项目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
生的收入				
租赁收入	45,021,495.62	38,137,082.28	23,908,953.76	27,723,983.08
其他	699,401.15	716,240.21		
合计	894,108,011.60	1,301,698,174.21	684,300,625.45	1,065,576,715.84

3、 合同产生的收入情况

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
本期			
无锡凤凰项目	55,173,408.21	32,628,899.19	22,544,509.02
泰兴凤凰项目	102,721,820.36	99,106,772.76	3,615,047.60
苏州凤凰项目	583,628,283.87	454,852,499.20	128,775,784.67
盐城凤凰项目	55,858,843.78	38,861,114.88	16,997,728.90
镇江凤凰项目	11,684,457.49	7,775,268.38	3,909,189.11
其他零星项目	39,320,301.12	27,167,117.28	12,153,183.84
合计	848,387,114.83	660,391,671.69	187,995,443.14
上期			
无锡凤凰项目	667,400,329.48	580,851,443.19	86,548,886.29
泰兴凤凰项目	186,088,181.87	193,401,867.92	-7,313,686.05
苏州凤凰项目	74,883,440.96	44,304,888.37	30,578,552.59
盐城凤凰项目	49,652,576.18	39,048,196.17	10,604,380.01
镇江凤凰项目	261,837,648.97	163,921,636.17	97,916,012.80
其他零星项目	22,982,674.26	16,324,700.94	6,657,973.32
合计	1,262,844,851.72	1,037,852,732.76	224,992,118.96

4、 履约义务的说明

本公司在房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件，履行了合同规定的义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

5、 分摊至剩余履约义务的交易价格

截至2020年12月31日，已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易价格金额为778,927,456.69元，预计将于2021年至2023年期

间确认收入。

(三十一) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	33,629.70	
城市维护建设税	2,836,012.91	4,584,280.45
教育费附加和地方教育费附加	2,025,388.03	3,274,386.05
土地增值税	74,462,340.79	11,169,738.71
房产税	5,958,231.82	5,156,753.37
土地使用税	2,005,863.66	1,949,767.48
车船使用税	6,300.00	9,370.50
印花税	590,427.92	1,105,327.54
环境保护税	314,670.58	26,610.66
合计	88,232,865.41	27,276,234.76

(三十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工薪项目	2,055,518.68	1,928,841.73
办公经费	835,617.50	1,453,339.94
物业费	11,846,402.40	6,841,724.07
广告宣传推广费	4,968,966.21	6,780,047.22
销售代理服务费用	12,916,823.04	14,741,208.54
折旧费	137,648.57	146,030.30
租赁费	502,916.22	569,901.44
其他	119,850.89	124,196.32
合计	33,383,743.51	32,585,289.56

(三十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工薪项目	24,754,936.62	22,693,912.57

江苏凤凰置业投资股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
董事会费	191,215.31	189,705.87
经营费用	3,368,308.62	6,685,461.26
租赁费	785,517.92	476,178.32
中介机构费用	4,135,279.07	4,248,720.23
折旧与摊销	2,155,955.46	2,671,241.27
合计	35,391,213.00	36,965,219.52

(三十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	5,582,500.00	486,592.42
减：利息收入	16,898,799.37	21,923,126.52
手续费	106,943.89	249,437.73
应付债券利息	29,338,750.00	81,142,184.98
合计	18,129,394.52	59,955,088.61

(三十五) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	542,642.30	964,942.93
代扣个人所得税手续费返还	44,950.96	193,772.07
合计	587,593.26	1,158,715.00

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
盐城市 2018 年度聚龙湖绿色建筑和生态城区区域集成示范专项引导资金		795,000.00	与收益相关
泰兴市绿色建筑示范项目补助资金	127,670.00		与收益相关
镇江市建筑产业现代化和建筑产业发展专项引导资金	302,630.68		与收益相关
其他	33,274.06		与收益相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	79,067.56	169,942.93	与收益相关
合计	542,642.30	964,942.93	

(三十六) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,215,405.29	890.94
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	12,199,089.00	20,020,734.40
理财产品		7,786,021.57
合计	16,414,494.29	27,807,646.91

(三十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	66,612,210.43	20,128,546.91
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合计	66,612,210.43	20,128,546.91

(三十八) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	2,990,691.75	
其他应收款坏账损失	-3,222,873.37	-3,692,025.71
合计	-232,181.62	-3,692,025.71

(三十九) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	15,631,559.49	2,393,973.80
合计	15,631,559.49	2,393,973.80

(四十) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金 额
固定资产处置利得	11,459.61		11,459.61
合计	11,459.61		11,459.61

(四十一) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性 损益的金额
罚没收入	340,192.28	1,417,263.00	340,192.28
无需支付的款项		5,000.00	
其他	2.92	0.11	2.92
合计	340,195.20	1,422,263.11	340,195.20

(四十二) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废损失	9,400.45		9,400.45
捐赠支出	18,000.00	30,000.00	18,000.00
违约金	-39,079.16	-222,595.01	-39,079.16
滞纳金	14,842.47	9,003.33	14,842.47
其他	40,000.00	100,769.20	40,000.00
基金	27,463.16	60,427.80	
合计	70,626.92	-22,394.68	43,163.76

(四十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	28,750,847.70	22,106,694.61
递延所得税费用	13,638,451.61	19,339,605.03

项目	本期金额	上期金额
加：以前年度所得税汇算清缴数	2,887,642.96	3,204,172.84
合计	45,276,942.27	44,650,472.48

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	103,166,117.71
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	25,791,529.43
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	2,887,642.96
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	380,117.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,167,749.07
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	11,158,676.76
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	-3,049,772.25
其他	27,276,497.17
所得税费用	45,276,942.27

(四十四) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	57,514,777.94	84,875,886.00
本公司发行在外普通股的加权平均数	936,060,590.00	936,060,590.00
基本每股收益	0.0614	0.0907
其中：持续经营基本每股收益	0.0614	0.0907
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发

行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	57,514,777.94	84,875,886.00
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	936,060,590.00	936,060,590.00
稀释每股收益	0.0614	0.0907
其中：持续经营稀释每股收益	0.0614	0.0907
终止经营稀释每股收益		

(四十五) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	16,898,799.37	21,923,126.52
补贴收入	589,608.74	812,490.30
往来款	932,962.76	465,660.60
维修基金	6,830,685.10	1,514,112.12
保证金、押金、备用金	1,925,095.25	14,846,815.53
墙体基金返还	1,072,749.00	
其他	20,093.14	59,505.93
受限制的货币资金	13,349,136.16	1,975,612.36
合计	41,619,129.52	41,597,323.36

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
付现费用	33,174,093.61	45,735,798.50
往来款	4,984,670.69	1,952,927.38
违约金		930,370.00
保证金、押金、备用金	1,361,327.53	4,707,386.96
代收代付客户办产权证费用、维修基金	936,570.90	1,835,009.58
其他	89,411.69	288,698.67
受限制的货币资金	18,370.61	479,580.03

项目	本期金额	上期金额
合计	40,564,445.03	55,929,771.12

3、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
处置金融资产相关税费	28,588,175.88	11,063,088.38
合计	28,588,175.88	11,063,088.38

4、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
江苏凤凰出版传媒集团有限公司		500,000,000.00
合计		500,000,000.00

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	500,000,000.00	
合计	500,000,000.00	

(四十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	57,889,175.44	86,526,771.96
加：信用减值损失	-232,181.62	-3,692,025.71
资产减值准备	15,631,559.49	2,393,973.80
固定资产折旧	1,839,680.13	1,851,398.26
投资性房地产摊销	23,908,803.40	27,723,983.08
无形资产摊销	270,241.42	814,345.72
长期待摊费用摊销	365,450.74	332,520.34

补充资料	本期金额	上期金额
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)	-11,459.61	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	9,400.45	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-66,612,210.43	-20,128,546.91
财务费用(收益以“-”号填列)	34,921,250.00	81,628,777.40
投资损失(收益以“-”号填列)	-16,414,494.29	-27,807,646.91
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,871,624.38	18,411,853.34
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	18,118,556.02	927,751.69
存货的减少(增加以“-”号填列)	566,173,732.02	102,481,599.39
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-31,026,368.78	16,310,690.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	304,294,370.13	-534,383,493.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	915,997,128.89	-246,608,046.87
2、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额(扣除受限的现金)	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49
减: 现金的期初余额(扣除受限的现金)	1,401,708,454.49	2,778,638,765.71
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	1,170,303,214.20	-1,376,930,311.22

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49
其中: 库存现金	7,260.95	4,333.78
可随时用于支付的银行存款	2,572,004,407.74	1,401,704,120.71
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和 现金等价物		

(四十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,798,162.77	个贷保证金、质量保证金
存货	1,063,458,467.02	保证、抵押
合计	1,075,256,629.79	

(四十八) 政府补助

1、 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
盐城市绿色建筑示范项目补助资金	500,000.00		500,000.00	其他收益
盐城市 2018 年度聚龙湖绿色建筑和生态城区区域集成示范专项引导资金	795,000.00		795,000.00	其他收益
泰兴市绿色建筑示范项目补助资金	127,670.00	127,670.00		其他收益
镇江市建筑产业现代化和建筑产业发展专项引导资金	302,630.68	302,630.68		其他收益
其他	33,274.06	33,274.06		其他收益
稳岗补贴	249,010.49	79,067.56	169,942.93	其他收益

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本报告期未发生非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

本报告期未发生同一控制下企业合并。

(三) 其他原因的合并范围变动

本报告期未发生其他原因的合并范围变动。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	注册资本(万 元)	持股比例		取得方式
					直接	间接	
江苏凤凰置业有限公司	江苏	南京市中央路389号凤凰国 际大厦六楼	房地产开发与经营, 商品房销售; 实业投资, 房屋租赁, 物业管理, 建筑材料和装潢材料的销售, 室内装饰; 预包装食品兼散装 食品批发与零售。	80,600.00	100%		通过资产置换及非公 开发行股票取得的子 公司(包括该子公司 控制的孙公司)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例		取得方式
					直接	间接	
盐城凤凰地产有限公司	江苏	盐城市城南新区新都街道娱乐三组(CND)	许可经营项目: 房地产开发与经营。一般经营项目: 商品房销售, 物业管理, 建材销售	36,000.00	94.44%	5.56%	设立
苏州凤凰置业有限公司	江苏	苏州工业园区苏惠路98号国检大厦10楼	房地产开发; 房地产投资、自有房屋租赁; 销售; 建筑材料和装潢材料; 室内装饰工程(依法需经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	24,000.00		100%	设立
南京凤凰置业有限公司	江苏	南京市雨花台区凤台南路130号	许可经营项目: 房地产开发经营。一般经营项目: 物业管理; 房地产销售。	5,000.00		100%	设立
江苏凤凰地产有限公司	江苏	南京市玄武区营苑南路58号	许可经营项目: 房地产开发与经营; 商品房销售。一般经营项目: 实业投资; 自有房屋租赁; 物业管理; 建筑材料、装潢材料的销售。	20,000.00		100%	设立
南京龙凤投资置业有限公司	江苏	南京市白下区太平南路69号1116室	许可项目经营; 房地产开发经营。一般经营项目: 物业管理、房地产信息咨询; 装潢材料、建筑材料销售; 绿化中种植、养护及管理。	40,100.00		77.31%	购买股权
南京凤凰地产有限公司	江苏	南京市秦淮区太平南路69号	许可经营项目: 房地产开发、商品房销售。一般经营项目: 自有房屋租赁、物业管理、室内装饰。	20,000.00		100%	购买股权
南通凤凰置业有限公司	江苏	南通市崇川区新城区支路6号凤凰大厦1幢809室	许可经营项目: 房地产开发、经营; 商品房销售。(凭资质证书经营) 一般经营项目: 房地产投资; 房产租赁, 物业管理; 建筑材料、装潢材料销售; 室内装饰。(经营范围中国家有专项规定	27,000.00		100%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例		取得方式
					直接	间接	
合肥凤凰文化地产有限公司	安徽	安徽省合肥市包河区徽州大道1388号办公楼第六层	房地产开发及销售; 项目投资; 房屋租赁; 物业服务; 建筑装饰材料销售; 室内装饰(经营范围涉及资质的, 凭资质证书经营)	48,000.00	79.17%	20.83%	设立
镇江凤凰文化地产有限公司	江苏	镇江京口区谷阳路217-2号	房地产开发经营及商品房销售; 实业投资; 房屋租赁; 物业管理; 建筑材料和装潢材料(许可项目除外)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	52,000.00	96.15%	3.85%	设立
泰兴市凤凰地产有限公司	江苏	泰兴市济川路1号	许可经营项目: 房地产开发经营。一般经营项目: 实业投资, 房屋租赁, 物业管理, 建筑材料和装潢材料销售。	28,000.00	92.86%	7.14%	设立
无锡宜康置业有限公司	江苏	宜兴市宜城街道陶都路2号	房地产开发经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	56,600.00		100%	收购股权

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南京龙凤投资置业有限公司	22.69%	374,397.50		342,362,239.62

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					上年年末余额						
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京龙凤投资置业有限公司	453,884,692.16	1,060,000,000.00	1,513,884,692.16	5,233,504.38		5,233,504.38	22,002,977.77	1,490,000,000.00	1,512,002,977.77	5,001,607.56		5,001,607.56

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京龙凤投资置业有限公司	1,649,817.57	1,649,817.57	1,649,817.57	1,881,714.39	7,274,783.21	7,274,783.21	7,274,783.21	3,835.21

八、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。

(二) 市场风险

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

(1) 汇率风险

本公司无外币金融资产及负债以及承诺未来以外币支付的款项，无汇率风险。

(2) 利率风险

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

2020年12月31日，公司应付债券面值余额为人民币612,500,000.00元，长期借款本金为人民币200,000,000.00元。应付债券、长期借款均为固定利率，不存在利率变动风险。

(3) 其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

(三) 流动性风险

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

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			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				
◆ 交易性金融资产	259,044,174.40			259,044,174.40
1.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	259,044,174.40			259,044,174.40
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
◆ 其他权益工具投资	2,138,326,029.00		1,499,698.81	2,139,825,727.81
◆ 其他非流动金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额	2,397,370,203.40		1,499,698.81	2,398,869,902.21

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

(三) 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

由于被投资企业本年度经营环境、经营情况和财务状况未发生重大变化,所以本公司采用账面投资成本作为公允价值的合理估计对其进行计量。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

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

本公司控股股东的情况说明:

本公司的母公司为江苏凤凰出版传媒集团有限公司,江苏凤凰出版传媒集团有限公司前身为江苏省出版集团有限公司。2001年,根据省级机构改革和政企分离的基本原则,江苏省出版新闻局与江苏省出版总社分立,同时组建江苏省出版集团有限公司,江苏省出版总社与江苏省出版集团有限公司为两块牌子一个班子,一体化运营。2003年,江苏省出版集团有限公司更名为江苏凤凰出版传媒集团有限公司。江苏省出版总社与凤凰集团实质上为同一主体,其资产由中共江苏省委宣传部和江苏省财政厅共同监督管理。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	受本公司控股股东控制

关联方名称	与本公司关系
江苏凤凰新华书店集团有限公司宜兴分公司	受本公司控股股东控制
江苏新广联光电股份有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰数字传媒有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰易采环境艺术设计有限公司	受本公司控股股东控制
江苏现代快报股份有限公司	受本公司控股股东控制

(四) 关联交易情况

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

2、 提供服务

(1) 2012年9月27日，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合参加了合肥市包河区S1207号地块竞拍，并以276,637,795.20元的价格竞得该地块。2012年10月17日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与合肥市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议。双方按《国有土地使用权出让合同》的约定共同支付土地出让金，其中江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付30,454,400.00元，江苏凤凰置业有限公司支付246,183,395.20元。该项目中的凤凰文化广场MALL（建筑面积约6.50万平方米）由江苏凤凰出版传媒股份有限公司委托江苏凤凰置业有限公司代建，代建项目所需资金由江苏凤凰置业有限公司向江苏凤凰出版传媒股份有限公司收取，并代为向建设单位支付工程款项。根据双方签订的委托代建协议，按双方最终确认的项目建安工程费用作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。截止2020年12月31日，由于代建项目委托事务报酬尚未结算，未发生关联方交易金额。

(2) 2013年7月30日，江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合竞得位于镇江市东吴路以南，宗地编号为2013-4-4号的地块以建设镇江凤凰文化广场项目。2013年11月18日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与镇江市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议，土地出让金共计3.98亿元，其中江苏凤凰置业有限公司支付3.08亿元，江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付0.9亿元。该项目中的凤凰文化广场MALL（建筑面积约3.34万平方米）由江苏凤凰出版传媒股份有限公司委托江苏凤凰置业有限公司代建，代建项目所需资金由江苏凤凰置业有限公司向江苏凤凰出版传媒股份有限公司收取，并代为向建设单位支付工程款项。根据双方2015年1月30日签订的委托代建协议，按竣

工结算审计后双方最终确认的项目建安工程费用作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的 0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。

2020 年，根据众华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的众会苏字（2020）第 1017 号《镇江凤凰文化广场项目成本核对以及成本拆分审计报告》，江苏凤凰出版传媒股份有限公司根据经工程造价单位审计的建安工程费用的 0.5%向镇江凤凰文化地产有限公司支付委托事务报酬及代建管理费 699,401.15 元（不含增值税），镇江凤凰文化地产有限公司计入“其他业务收入”。截止 2020 年 12 月 31 日，镇江凤凰文化地产有限公司代收代付江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付的代建工程款（用于支付施工方工程支出）已全部结清。

（3）2013 年 5 月 31 日，江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合竞得位于泰兴市鼓楼北路西侧、大庆西路北侧地块，宗地编号为 TX2013-03 号的地块以建设泰兴凤凰文化广场项目。2013 年 6 月 3 日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与泰兴市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议，土地出让金共计 187,500,000.00 元，其中江苏凤凰置业有限公司支付 132,375,000.00 元，江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付 55,125,000.00 元。该项目中的凤凰文化广场 MALL（建筑面积约 4.80 万平方米）由江苏凤凰出版传媒股份有限公司委托江苏凤凰置业有限公司代建，代建项目所需资金由江苏凤凰置业有限公司向江苏凤凰出版传媒股份有限公司收取，并代为向建设单位支付工程款项。根据双方 2016 年 6 月 1 日签订的委托代建协议，按竣工结算审计后双方最终确认的项目建安工程费用作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的 0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。截止 2020 年 12 月 31 日，由于代建项目尚未竣工，委托事务报酬尚未结算，未发生关联方交易金额。

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

3、 购销商品的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
江苏新广联光电股份有限公司	盐城凤凰项目亮化工程	442,905.38	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
江苏新广联光电股份有限公司	合肥凤凰项目亮化设备材料采购及相关服务	713,918.38	
江苏新广联光电股份有限公司	镇江凤凰项目景观灯具采购	6,431.17	3,923.76
江苏新广联光电股份有限公司	泰兴凤凰项目灯具采购及亮化工程	13,527.60	
江苏凤凰易采环境艺术设计有限公司	宜兴地产项目售楼处装饰工程、活动中心及养老养生社区室外露台绿化工程、装饰工程	12,000.00	40,250.00
江苏凤凰新华书店集团有限公司宜兴分公司	宜兴地产项目营销活动服务	566,037.74	816,226.42
江苏凤凰数字传媒有限公司	业务系统托管运维服务	113,603.78	113,627.55
江苏现代快报股份有限公司	现代快报纸媒发布广告	94,339.62	100,000.00

出售商品情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	镇江凤凰项目商业一套		13,666,678.86

4、 关联方提供金融服务

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

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

本公司（含子公司）与财务公司签订了《人民币单位协定存款协议》，协议约定各公司账户金额超过协定存款额度 5 万元时，超过部分按 1.35% 的协定存款利率计息，低于协定存款额度时，对协定存款额度内的存款按结息日或支取日活期存款利率（2020 年活期存款年利率 0.385%）计息。

本公司（含子公司）财务公司账户存取情况如下：

年度	存入（包括应计利息）	支取	期末账户余额	本期确认的存款利息收入
2019	6,480,569,499.85	7,714,852,769.23	600,460,428.30	8,331,562.78
2020	1,146,620,291.92	936,713,499.43	810,367,220.79	6,856,493.62

5、 关联担保情况

本公司以及控股子公司接受下列关联方提供的担保：

担保方	被担保方	贷款单位	担保金额	贷款期限	担保是否已经履行完毕
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	江苏凤凰置业投资股份有限公司	16 凤凰 01	61,250.00 万元	2016-3-29~2021-3-29	否

6、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	500,000,000.00	2019-12-31	2020-3-25	补充流动资金

本公司 2020 年向江苏凤凰出版传媒集团有限公司借款，计提利息 5,582,500.00 元。

(五) 关联方应收应付款项

1、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	江苏新广联光电股份有限公司	285,536.25	315,288.62
其他应付款			
	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	158,203,097.92	228,203,097.92
	江苏凤凰出版传媒集团有限公司		500,066,458.33
预收账款			
	江苏凤凰出版传媒股份有限公司		142,136,875.00
合同负债			
	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	251,601,260.55	

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、抵押资产情况

镇江凤凰文化地产有限公司以该公司拥有的苏 2019 镇江市不动产权第 0078174 号国有土地使用权,地块面积 88824 m²,作为以下银行贷款的抵押物:

贷款单位	贷款金额	抵押期限
中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	200,000,000.00	2020-10-26至2024-8-19

2、经营租赁承诺

本公司的全资子公司江苏凤凰置业有限公司下属项目公司苏州凤凰置业有限公司(持股 100%)(以下简称“苏州凤凰”)、利安人寿保险股份有限公司(以下简称“利安人寿”)与本公司于 2020 年 10 月签署《不动产投资(交易)协议》,苏州凤凰向利安人寿销售苏州市工业园区星桂街 33 号凤凰国际大厦项目 7、21、32、34、35、37、38、40、41、42 层十个整层以及其他楼层部分产权单元用途为办公的商品房(以下简称“标的物业”),建筑面积合计 47,713.98 平方米。协议中约定利安人寿投资购买标的物业后由苏州凤凰承租,租期为 9 年,年租金=12500 元×标的物业总建筑面积×7%。本公司为担保人,对该协议下苏州凤凰对利安人寿负有的所有债务(包括但不限于按约定履行租赁合同,支付租金、违约金、损害赔偿金等),以及利安人寿为实现《不动产投资(交易)协议》第四章项下全部债权所产生的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、差旅费、公告费等)提供不可撤销的连带保证责任。保证期限至租赁期限或延长期限届满之日后的两年。

根据苏州凤凰与利安人寿于 2020 年 12 月 30 日签订的不可撤销的经营性租赁合同,租赁期为 2021 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日,共计 9 年。苏州凤凰于资产负债表日后应支付的最低租赁付款额如下:

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内	41,749,725.52
1 至 2 年	41,749,725.52
2 至 3 年	41,749,725.52
3 年以上	250,498,353.12
合计	375,747,529.68

3、截止 2020 年 12 月 31 日,本公司无其他需说明的重大承诺事项。

(二) 或有事项

1、 本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截止 2020 年 12 月 31 日，担保累计余额为 10,552.00 万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房交付之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对本公司的财务状况造成重大影响。

2、 南京龙凤少数股权涉诉事项

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

本公司控股子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）是南京龙凤的控股股东，股权占比为 77.31%；另一股东为上海泰龙房地产发展有限公司（以下简称“上海泰龙”），股权占比为 22.69%。根据 2010 年 10 月凤凰置业与上海泰龙、南京龙凤、重庆国际信托有限公司签订的协议约定，如果政府收回铁管巷 A、C 地块，则上海泰龙在南京龙凤的所有权益即告丧失，南京龙凤所有损益皆有凤凰置业独家承担和享有（以下简称“2010 年协议”）。2019 年 3 月，公司已经向上海泰龙发出告知函，告知政府回收铁管巷 A、C 地块的进展情况，并敦促其履行协议约定，将其持有的 22.69%股权变更至凤凰置业名下。

本公司于 2019 年 8 月 2 日收到南京市中级人民法院（2019）苏 01 民初 1918 号《应诉通知书》。诉讼案件情况如下：上海泰龙向南京市中级人民法院起诉南京龙凤（被告一）、凤凰置业（被告二）、本公司（被告三），请求判令被告一向原告支付盈余利润人民币 52,686.18 万元及支付逾期利息损失（暂计为 5,514.48684 万元）。上海泰龙认为：“2010 年协议”约定的“被政府收回”应指“被政府无偿收回”，因此并未丧失股东资格，被告一获得新街口铁管巷 A、C 地块土地补偿款后未向其分配盈余利润，已严重损害原告合法权益，被告二未形成任何公司股利分配方案或者作出决定，反而要求原告协助变更股权，亦严重损害原告的合法权益。

凤凰置业于 2019 年 12 月 27 日收到南京市中级人民法院签发的（2019）苏

01 民初 1979 号《民事判决书》，判决如下：确认上海泰龙持有的南京龙凤 22.69%股权归凤凰置业所有；南京龙凤于本判决生效之日起三十日内，办理上海泰龙持有的南京龙凤 22.69%股权变更登记至凤凰置业名下的手续，上海泰龙应予以协助。

上海泰龙不服南京市中级人民法院(2019)苏 01 民初 1979 号《民事判决书》，于 2020 年 1 月 9 日向江苏省高级人民法院提起上诉，请求撤销江苏省南京市中级人民法院(2019)苏 01 民初 1979 号民事判决，依法改判驳回被上诉人一审的全部诉讼请求或依法发回重审。该案件于 2020 年 10 月 28 日在江苏省高级人民法院开庭审理，截止 2020 年 12 月 31 日，案件尚未判决。

3、截止 2020 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

2021 年 3 月 25 日，经本公司董事会会议审议并通过了《2020 年年度利润分配预案》，以 2020 年年末总股本 936,060,590 股为基数，向全体股东每股派发现金股利 0.03 元（含税），派发现金股利总额为 28,081,817.70 元，剩余未分配利润结转下一年度。本年度公司不进行公积金转增股本。

(二) 截止报告日，除上述事项外，本公司无其他需要说明的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

(一) 截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无需说明的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	210,000,000.00	150,000,000.00
其他应收款项	48,314.68	
合计	210,048,314.68	150,000,000.00

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
江苏凤凰置业有限公司	210,000,000.00	150,000,000.00
小计	210,000,000.00	150,000,000.00
减：坏账准备		
合计	210,000,000.00	150,000,000.00

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	53,682.98	
小计	53,682.98	
减：坏账准备	5,368.30	
合计	48,314.68	

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备									
按组合计提坏账准备	53,682.98	100.00	5,368.30	10.00					
其中：									
账龄组合	53,682.98	100.00	5,368.30	10.00	48,314.68				
合计	53,682.98	100.00	5,368.30		48,314.68				

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	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)	
上年年末余额				
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,368.30			5,368.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,368.30			5,368.30

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合		5,368.30			5,368.30
合计		5,368.30			5,368.30

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	2,761,150,614.66		2,761,150,614.66	2,561,150,614.66		2,561,150,614.66
合计	2,761,150,614.66		2,761,150,614.66	2,561,150,614.66		2,561,150,614.66

1、 对子公司投资

被投资单位	核算方法	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	本期计提减值准备	减值准备期末余额
江苏凤凰置业有限公司	成本法	1,281,150,614.66			1,281,150,614.66	100.00	100.00		
盐城凤凰地产有限公司	成本法	340,000,000.00			340,000,000.00	94.44	94.44		
合肥凤凰文化地产有限公司	成本法	380,000,000.00			380,000,000.00	79.17	79.17		
镇江凤凰文化地产有限公司	成本法	300,000,000.00	200,000,000.00		500,000,000.00	96.15	96.15		
泰兴市凤凰地产有限公司	成本法	260,000,000.00			260,000,000.00	92.86	92.86		
合计		2,561,150,614.66	200,000,000.00		2,761,150,614.66				

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备。

(三) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	60,000,000.00	150,000,000.00
理财产品		7,272,555.56
合计	60,000,000.00	157,272,555.56

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	7,308.34	
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）	542,642.30	964,942.93
委托他人投资或管理资产的损益	7,109,691.78	10,824,958.90
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	70,827,615.72	27,915,459.42
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	306,431.89	1,698,857.66
减：所得税影响额	16,100,751.71	472,036.00
少数股东权益影响额		
合计	62,692,938.32	40,932,182.91

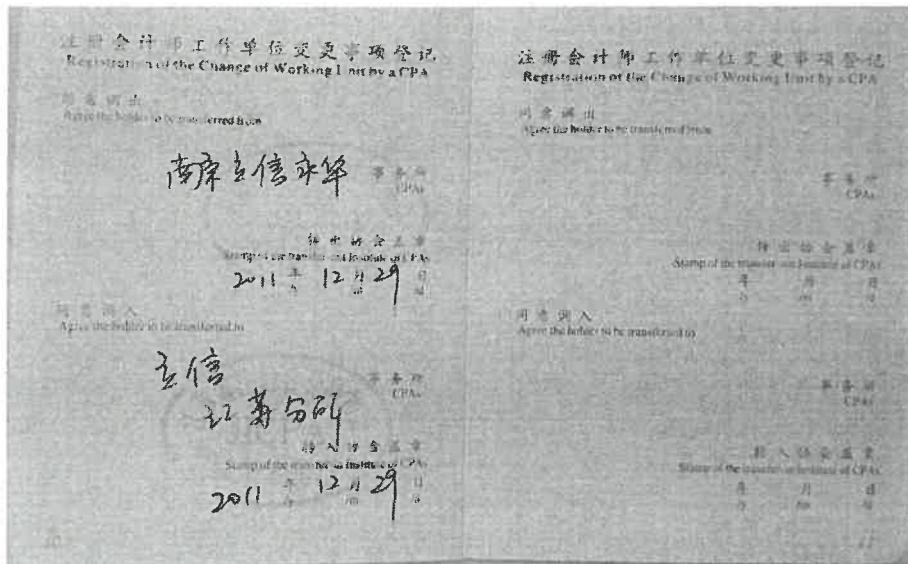
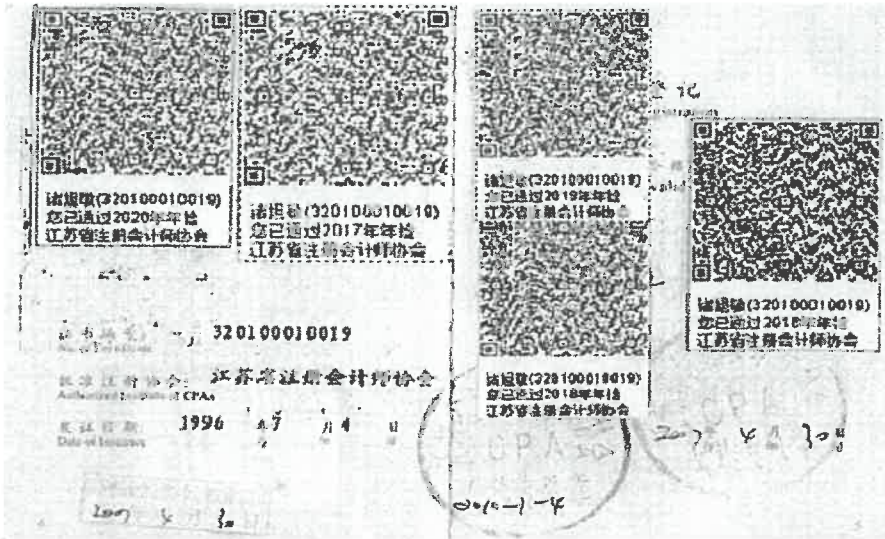
(二) 净资产收益率及每股收益

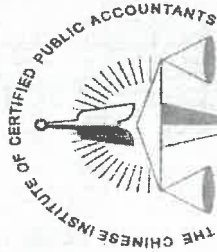
报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.00	0.0614	0.0614
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.09	-0.0055	-0.0055

江苏凤凰置业投资股份有限公司

（加盖公章）

二〇二一年三月二十五日





中国注册会计师协会

钱辰

姓 名 Full name 钱 辰

性 别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1989-07-02

工作单位 Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

身份证号码 Identity card No. 320402198907021224



钱辰(310000061289)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



钱辰(310000061289)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

一年 after

证书编号: 310000061289
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 03 月 25 日
Date of Issuance



钱辰(310000061289)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202102190010



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解案、登记、监
管信息。

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



名称 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算等审计业务; 提供税务咨询; 代理记账; 其他会计、审计、税务、法律、法规允许的咨询服务。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2021年02月19日



会计师事务所 执业证书

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

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

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）



证书序号：0001247

说明

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



发证机关：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000.196

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
立信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟



证书号: 34

发证时间: 二〇一一年七月十日

证书有效期至: 二〇一二年七月十日