朗诗集团股份有限公司
审计报告
天职业字[2021]18091号

00002021040059171847
报告文号：天职业字[2021]18091号

目　录

审计报告——1
2020年度财务报表——4
2020年度财务报表附注——16

审计报告

天职业字[2021]18091 号

朗诗集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了朗诗集团股份有限公司及其子公司（以下简称“朗诗集团”）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、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了朗诗集团 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，我们独立于朗诗集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估朗诗集团的持续经营能力，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。

治理层负责监督朗诗集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执

行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对朗诗集团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朗诗集团不能持续经营。

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

（6）就朗诗集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

天职业字[2021] 18091 号

[此页无正文]

中国·南京

二〇二一年四月二十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国注册会计师：

合并资产负债表

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年12月31日　　金额单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	5,409,285,603.34	5,026,483,802.61	七、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
☆交易性金融资产	5			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8	2,595,000.00	350,000.00	七、（二）
应收账款	9	992,378,780.52	1,160,834,835.86	七、（三）
☆应收款项融资	10			
预付款项	11	387,447,494.83	585,928,236.41	七、（四）
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
其他应收款	15	6,312,349,611.32	4,615,857,902.63	七、（五）
其中：应收股利	16			
△买入返售金融资产	17			
存货	18	7,345,097,049.17	10,553,929,113.19	七、（六）
其中：原材料	19			
库存商品	20			
☆合同资产	21			
持有待售资产	22			
一年内到期的非流动资产	23		472,128,539.91	七、（七）
其他流动资产	24	341,549,057.71	777,179,396.54	七、（八）
流动资产合计	25	20,790,702,596.89	23,192,691,827.15	
非流动资产：	26			
△发放贷款和垫款	27			
☆债权投资	28			
可供出售金融资产	29	50,260,000.00	95,316,500.00	七、（九）
☆其他债权投资	30			
持有至到期投资	31			
长期应收款	32	1,056,153,242.43	2,206,034,709.28	七、（十）
长期股权投资	33	4,549,409,151.01	4,110,320,899.36	七、（十一）
☆其他权益工具投资	34			
☆其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36	674,900,000.00	852,500,000.00	七、（十二）
固定资产	37	359,079,236.77	368,535,481.96	七、（十三）
其中：固定资产原价	38	509,419,485.19	492,803,978.87	七、（十三）
累计折旧	39	150,340,248.42	124,268,496.91	七、（十三）
固定资产减值准备	40			
在建工程	41	57,459,218.48	130,695,639.64	七、（十四）
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
☆使用权资产	44			
无形资产	45	29,980,293.67	33,486,022.20	七、（十五）
开发支出	46	5,063,516.37	742,718.46	七、（十六）
商誉	47	534,401,628.32	436,382,653.33	七、（十七）
长期待摊费用	48	1,057,166,510.33	1,394,594,184.17	七、（十八）
递延所得税资产	49	839,234,435.28	814,693,903.58	七、（十九）
其他非流动资产	50			
其中：特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	9,213,107,232.66	10,443,302,711.98	
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
资　产　总　计	74	30,003,809,829.55	33,635,994,539.13	

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

合并资产负债表（续）

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年12月31日　　金额单位：元

项　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	75			
短期借款	76	193,416,161.64	559,999,999.18	七、（二十）
△向中央银行借款	77			
△拆入资金	78			
☆交易性金融负债	79			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80			
衍生金融负债	81			
应付票据	82	28,352,266.16	60,423,961.72	七、（二十一）
应付账款	83	3,682,013,213.19	4,035,386,041.38	七、（二十二）
预收款项	84	847,106,142.13	6,303,742,996.42	七、（二十三）
☆合同负债	85			
△卖出回购金融资产款	86			
△吸收存款及同业存款	87			
△代理买卖证券款	88			
△代理承销证券款	89			
应付职工薪酬	90	330,558,119.81	337,541,676.54	七、（二十四）
其中：应付工资	91	271,420,114.35	274,087,907.24	七、（二十四）
应付福利费	92	3,203,690.35	1,089,743.36	七、（二十四）
#其中：职工奖励及福利基金	93	3,203,690.35	1,089,743.36	七、（二十四）
应交税费	94	1,465,285,886.07	1,113,047,013.71	七、（二十五）
其中：应交税金	95	1,456,764,674.02	1,104,705,331.48	七、（二十五）
其他应付款	96	9,683,299,645.66	5,875,498,066.90	七、（二十六）
其中：应付股利	97		71,223,500.00	七、（二十六）
△应付手续费及佣金	98			
△应付分保账款	99			
持有待售负债	100			
一年内到期的非流动负债	101	849,812,717.16	2,525,937,876.45	七、（二十七）
其他流动负债	102	81,598,694.13	80,273,755.91	七、（二十八）
流动负债合计	103	17,161,442,845.95	20,891,851,388.21	
非流动负债：	104			
△保险合同准备金	105			
长期借款	106	2,433,405,908.34	2,934,311,962.42	七、（二十九）
应付债券	107	3,921,149,832.01	2,767,916,372.94	七、（三十）
其中：优先股	108			
永续债	109			
☆租赁负债	110			
长期应付款	111	1,715,076,675.92	1,452,343,588.93	七、（三十一）
长期应付职工薪酬	112			
预计负债	113	13,083,525.60	6,528,357.33	七、（二十二）
递延收益	114			
递延所得税负债	115	178,735,166.89	299,733,592.46	七、（十九）
其他非流动负债	116	76,533,318.66	60,645,976.22	
其中：特准储备基金	117			
非流动负债合计	118	8,337,984,427.42	7,521,479,850.30	
负 债 合 计	119	25,499,427,273.37	28,413,331,238.51	
股东权益：	120			
股本	121	240,500,800.00	240,500,800.00	七、（三十三）
国家资本	122			
国有法人资本	123			
集体资本	124			
民营资本	125	240,500,800.00	240,500,800.00	七、（三十三）
外商资本	126			
#减：已归还投资	127			
股本净额	128	240,500,800.00	240,500,800.00	七、（三十三）
其他权益工具	129			
其中：优先股	130			
永续债	131			
资本公积	132		46,618,175.05	七、（三十四）
减：库存股	133			
其他综合收益	134	-163,398,038.64	-171,449,994.27	七、（三十五）
其中：外币报表折算差额	135	-179,295,995.30	-187,347,950.93	七、（三十五）
专项储备	136			
盈余公积	137	67,340,781.61	66,918,625.27	七、（三十六）
其中：法定公积金	138	67,340,781.61	66,918,625.27	七、（三十六）
任意公积金	139			
#储备基金	140			
#企业发展基金	141			
#利润归还投资	142			
△一般风险准备	143			
未分配利润	144	1,272,901,323.29	1,444,569,967.51	七、（三十七）
归属于母公司股东权益合计	145	1,417,344,866.26	1,627,157,573.56	
*少数股东权益	146	3,087,037,689.92	3,595,505,727.06	
股东权益合计	147	4,504,382,556.18	5,222,663,300.62	
负债和股东权益总计	148	30,003,809,829.55	33,635,994,539.13	

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

合并利润表

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年度　　金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	12,437,730,437.25	13,599,433,948.13	
其中：营业收入	2	12,437,730,437.25	13,599,433,948.13	七、（三十八）
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	12,743,106,731.67	12,054,536,220.16	
其中：营业成本	7	9,827,763,112.98	9,922,920,274.78	七、（三十八）
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险责任准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	691,646,852.64	494,054,029.58	七、（三十九）
销售费用	16	510,926,755.51	347,047,542.97	七、（四十）
管理费用	17	1,143,144,131.54	1,035,763,030.37	七、（四十）
研发费用	18	21,984,885.08	13,553,797.42	七、（四十一）
财务费用	19	547,640,993.92	241,197,545.04	七、（四十二）
其中：利息费用	20	580,450,958.88	621,759,822.74	七、（四十二）
利息收入	21	206,033,832.99	299,116,487.62	七、（四十二）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	148,386,557.85	-96,008,368.99	七、（四十二）
其他	23			
加：其他收益	24	115,816,607.86	85,109,562.37	七、（四十三）
投资收益（损失以“-”号填列）	25	909,292,440.37	579,873,150.20	七、（四十四）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	659,579,424.95	336,453,031.20	七、（四十四）
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	80,789,906.85	1,194,620.63	七、（四十五）
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-381,178,679.85	-172,656,970.16	七、（四十六）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	-59,155,571.67	-859,288.66	七、（四十七）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	360,188,409.14	2,037,558,802.35	
加：营业外收入	35	13,031,098.62	17,965,086.73	七、（四十八）
其中：政府补助	36			
减：营业外支出	37	89,619,121.30	26,831,236.79	七、（四十九）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	283,600,386.46	2,028,692,652.29	
减：所得税费用	39	139,594,725.64	496,003,799.24	七、（五十）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	144,005,660.82	1,532,688,853.05	
（一）按所有权归属分类：	41			
归属于母公司股东的净利润	42	22,228,914.41	418,371,054.01	
*少数股东损益	43	121,776,746.41	1,114,317,799.04	
（二）按经营持续性分类：	44			
持续经营净利润	45	144,005,660.82	1,532,688,853.05	
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47	72,439,389.86	-78,414,464.62	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	48	8,051,955.63	-52,180,984.77	七、（三十五）
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
☆3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
☆4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
5.其他	54			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	8,051,955.63	-52,180,984.77	七、（三十五）
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
☆2.其他债权投资公允价值变动	57			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
☆6.其他债权投资信用减值准备	61			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62			
8.外币财务报表折算差额	63	8,051,955.63	-53,563,829.58	七、（三十五）
9.其他	64		1,382,844.81	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	64,387,434.23	-26,233,479.85	
七、综合收益总额	66	216,445,050.68	1,454,274,388.43	七、（三十五）
归属于母公司股东的综合收益总额	67	30,280,870.04	366,190,069.24	七、（三十五）
*归属于少数股东的综合收益总额	68	186,164,180.64	1,088,084,319.19	七、（三十五）
八、每股收益：	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

合并现金流量表

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年度　　金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	7,338,757,114.93	8,157,287,533.50	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14	24,959,184.39	66,603,243.30	
收到其他与经营活动有关的现金	15	17,624,468,280.14	6,674,222,191.65	
经营活动现金流入小计	16	24,988,184,579.46	14,898,112,968.45	
购买商品、接收劳务支付的现金	17	6,134,780,671.34	5,242,672,016.98	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	1,148,840,402.13	1,468,286,811.73	
支付的各项税费	25	612,487,692.31	788,800,243.19	
支付其他与经营活动有关的现金	26	14,576,558,712.41	6,181,733,560.29	
经营活动现金流出小计	27	22,472,667,478.19	13,681,492,632.19	
经营活动产生的现金流量净额	28	2,515,517,101.27	1,216,620,336.26	七、（五十一）
二、投资活动产生的现金流量：	29			
收回投资收到的现金	30	244,202,442.04	596,608,937.17	
取得投资收益收到的现金	31	695,644,182.82	196,408,931.71	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32	8,403,112.71	291,353.37	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33	422,436,154.92	-1,015,926,165.62	
收到其他与投资活动有关的现金	34	4,718,310,921.71	3,450,116,664.23	
投资活动现金流入小计	35	6,088,996,814.20	3,227,499,720.86	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	233,039,858.79	966,929,343.43	
投资支付的现金	37	572,428,494.00	652,564,016.45	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	1,020,038,577.31	925,235,747.53	
支付其他与投资活动有关的现金	40	4,206,858,930.94	3,322,307,357.40	
投资活动现金流出小计	41	6,032,365,861.04	5,867,036,464.81	
投资活动产生的现金流量净额	42	56,630,953.16	-2,639,536,743.95	
三、筹资活动产生的现金流量：	43			
吸收投资收到的现金	44	13,805,397.00	3,404,294.71	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	13,805,397.00	3,404,294.71	
取得借款所收到的现金	46	5,821,916,122.06	6,910,974,729.52	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	3,518,640,356.15	732,607,508.57	
筹资活动现金流入小计	48	9,354,361,875.21	7,646,986,532.80	
偿还债务所支付的现金	49	6,149,020,516.50	5,187,913,802.13	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	1,141,947,050.49	1,604,500,557.63	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51	483,895,973.32	309,142,168.51	
支付其他与筹资活动有关的现金	52	4,020,775,848.02	1,102,107,493.25	
筹资活动现金流出小计	53	11,311,743,415.01	7,894,521,853.01	
筹资活动产生的现金流量净额	54	-1,957,381,539.80	-247,535,320.21	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	-75,585,325.60	64,651,840.42	
五、现金及现金等价物净增加额	56	539,181,189.03	-1,605,799,887.48	七、（五十一）
加：期初现金及现金等价物余额	57	4,709,822,145.12	6,315,622,032.60	七、（五十一）
六、期末现金及现金等价物余额	58	5,249,003,334.15	4,709,822,145.12	七、（五十一）

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

合并股东权益变动表

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年度　　金额单位：元

项目	行次	本年金额													
		归属于母公司股东权益												少数股东权益	股东权益合计
		股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
			优先股	永续债	其他										
栏次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	240,500,800.00				46,618,175.05		-171,449,994.27		66,918,625.27		1,444,569,967.51	1,627,157,573.56	3,595,505,727.06	5,222,663,300.62
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3												-		
其他	4														
二、本年年初余额	5	240,500,800.00				46,618,175.05		-171,449,994.27		66,918,625.27		1,444,569,967.51	1,627,157,573.56	3,595,505,727.06	5,222,663,300.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					-46,618,175.05		8,051,955.63		422,156.34		-171,668,644.22	-209,812,707.30	-508,468,037.14	-718,280,744.44
（一）综合收益总额	7							8,051,955.63				22,228,914.41	30,280,870.04	186,164,180.64	216,445,050.68
（二）股东投入和减少资本	8					10,860,978.87							10,860,978.87	-120,992,344.27	-110,131,365.40
1.股东投入的普通股	9														
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入股东权益的金额	11					10,860,978.87							10,860,978.87		10,860,978.87
4.其他	12													-120,992,344.27	-120,992,344.27
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16									1,496,918.63		-193,897,558.63	-192,400,640.00	-653,311,267.99	-845,711,907.99
1.提取盈余公积	17									1,496,918.63		-1,496,918.63			
其中：法定公积金	18														
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
△2.提取一般风险准备	23														
3.对股东的分配	24											-192,400,640.00	-192,400,640.00	-579,926,027.17	-772,326,667.17
4.其他	25													-73,385,240.82	-73,385,240.82
（五）股东权益内部结转	26					-57,479,153.92				-1,074,762.29			-58,553,916.21	79,671,394.48	21,117,478.27
1.资本公积转增股本	27														
2.盈余公积转增股本	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32					-57,479,153.92				-1,074,762.29			-58,553,916.21	79,671,394.48	21,117,478.27
四、本年年末余额	33	240,500,800.00						-163,398,038.64		67,340,781.61		1,272,901,323.29	1,417,344,866.26	3,087,037,689.92	4,504,382,556.18

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

合并股东权益变动表（续）

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年度　　金额单位：元

项目	行次	上年金额													
		归属于母公司股东权益												少数股东权益	股东权益合计
		股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
			优先股	永续债	其他										
栏次		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	240,500,800.00				45,970,380.34		-119,269,009.50				1,899,503,032.18	2,066,705,203.02	2,470,949,175.33	4,537,654,378.35
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	240,500,800.00				45,970,380.34		-119,269,009.50				1,899,503,032.18	2,066,705,203.02	2,470,949,175.33	4,537,654,378.35
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					647,794.71		-52,180,984.77		66,918,625.27		-454,933,064.67	-439,547,629.46	1,124,556,551.73	685,008,922.27
（一）综合收益总额	7							-52,180,984.77				418,371,054.01	366,190,069.24	1,088,084,319.19	1,454,274,388.43
（二）股东投入和减少资本	8													104,864,214.72	104,864,214.72
1.股东投入的普通股	9													3,404,294.71	3,404,294.71
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入股东权益的金额	11														
4.其他	12													101,459,920.01	101,459,920.01
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16									66,918,625.27		-523,870,145.27	-456,951,520.00	-380,365,668.51	-837,317,188.51
1.提取盈余公积	17									66,918,625.27		-66,918,625.27			
其中：法定公积金	18									66,918,625.27		-66,918,625.27			
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
△2.提取一般风险准备	23														
3.对股东的分配	24											-456,951,520.00	-456,951,520.00	-380,365,668.51	-837,317,188.51
4.其他	25														
（五）股东权益内部结转	26					647,794.71						-349,433,973.41	-348,786,178.70	311,973,686.33	-36,812,492.37
1.资本公积转增股本	27														
2.盈余公积转增股本	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32					647,794.71						-349,433,973.41	-348,786,178.70	311,973,686.33	-36,812,492.37
四、本年年末余额	33	240,500,800.00				46,618,175.05		-171,449,994.27		66,918,625.27		1,444,569,967.51	1,627,157,573.56	3,595,505,727.06	5,222,663,300.62

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

资产负债表

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年12月31日　　金额单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	700,221.81	15,509,334.80	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
☆交易性金融资产	5			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
☆应收款项融资	10			
预付款项	11	1,383,199.62	1,383,199.62	
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
其他应收款	15	7,691,240,642.40	8,178,819,253.08	十五、（一）
其中：应收股利	16	100,000,000.00	100,000,000.00	十五、（一）
△买入返售金融资产	17			
存货	18	2,969,119.57	6,519,119.57	
其中：原材料	19			
库存商品	20			
☆合同资产	21			
持有待售资产	22			
一年内到期的非流动资产	23			
其他流动资产	24	23,725.13	8,035,277.34	
流动资产合计	25	7,696,316,908.53	8,210,266,184.41	
非流动资产：	26			
△发放贷款和垫款	27			
☆债权投资	28			
可供出售金融资产	29	85,260,000.00	130,316,500.00	
☆其他债权投资	30			
持有至到期投资	31			
长期应收款	32	1,173,296,414.08	1,177,440,076.31	
长期股权投资	33	1,552,445,420.60	1,508,619,420.60	十五、（二）
☆其他权益工具投资	34			
☆其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36			
固定资产	37	16,894,975.79	18,359,118.43	
其中：固定资产原价	38	39,280,317.09	39,280,317.09	
累计折旧	39	22,385,341.30	20,921,198.66	
固定资产减值准备	40			
在建工程	41			
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
☆使用权资产	44			
无形资产	45			
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48			
递延所得税资产	49			
其他非流动资产	50			
其中：特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	2,827,896,810.47	2,834,735,115.34	
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
资 产 总 计	74	10,524,213,719.00	11,045,001,299.75	

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

资产负债表（续）

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年12月31日　　金额单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	75			
短期借款	76			
△向中央银行借款	77			
△拆入资金	78			
☆交易性金融负债	79			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80			
衍生金融负债	81			
应付票据	82			
应付账款	83	35,342,014.55	35,181,599.13	
预收款项	84	1,617,236.00	1,617,236.00	
☆合同负债	85			
△卖出回购金融资产款	86			
△吸收存款及同业存放	87			
△代理买卖证券款	88			
△代理承销证券款	89			
应付职工薪酬	90	2,174,998.00	5,836,766.00	
其中：应付工资	91	2,170,000.00	5,836,766.00	
应付福利费	92			
#其中：职工奖励及福利基金	93			
应交税费	94	3,218,256.09	338,547.53	
其中：应交税金	95	3,136,148.43	326,721.86	
其他应付款	96	7,897,273,571.20	8,244,946,900.57	
其中：应付股利	97			
△应付手续费及佣金	98			
△应付分保账款	99			
持有待售负债	100			
一年内到期的非流动负债	101	440,000.00	140,000.00	
其他流动负债	102	14,151,703.59	12,296,754.59	
流动负债合计	103	7,954,217,779.43	8,300,357,803.82	
非流动负债：	104			
△保险合同准备金	105			
长期借款	106			
应付债券	107	1,197,211,552.79	1,193,987,655.47	
其中：优先股	108			
永续债	109			
☆租赁负债	110			
长期应付款	111	22,770,000.00	23,210,000.00	
长期应付职工薪酬	112			
预计负债	113			
递延收益	114			
递延所得税负债	115			
其他非流动负债	116			
其中：特准储备基金	117			
非流动负债合计	118	1,219,981,552.79	1,217,197,655.47	
负 债 合 计	119	9,174,199,332.22	9,517,555,459.29	
股东权益：	120			
股本	121	240,500,800.00	240,500,800.00	
国家资本	122			
国有法人资本	123			
集体资本	124			
民营资本	125	240,500,800.00	240,500,800.00	
外商资本	126			
#减：已归还投资	127			
实收资本净额	128	240,500,800.00	240,500,800.00	
其他权益工具	129			
其中：优先股	130			
永续债	131			
资本公积	132			
减：库存股	133			
其他综合收益	134			
其中：外币报表折算差额	135			
专项储备	136			
盈余公积	137	68,415,543.90	66,918,625.27	
其中：法定公积金	138	68,415,543.90	66,918,625.27	
任意公积金	139			
#储备基金	140			
#企业发展基金	141			
#利润归还投资	142			
△一般风险准备	143			
未分配利润	144	1,041,098,042.88	1,220,026,415.19	
归属于母公司股东权益合计	145			
*少数股东权益	146			
股东权益合计	147	1,350,014,386.78	1,527,445,840.46	
负债和股东权益总计	148	10,524,213,719.00	11,045,001,299.75	

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

利润表

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年度　　金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	19,861,707.15	9,559,480.36	
其中：营业收入	2	19,861,707.15	9,559,480.36	
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	50,267,709.97	76,343,372.22	
其中：营业成本	7	3,550,000.00	-171,665.69	
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险责任准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	2,267,273.47	72,380,255.53	
销售费用	16	282,154.00	103.10	
管理费用	17	18,734,868.28	10,547,862.58	
研发费用	18			
财务费用	19	25,433,414.22	-6,413,183.30	
其中：利息费用	20	96,412,876.67	104,178,342.39	
利息收入	21	74,237,451.93	110,198,207.75	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	3,197,488.08	-444,915.47	
其他	23			
加：其他收益	24	200,936.91	150,118.34	
投资收益（损失以“-”号填列）	25	25,202,791.41	778,342,154.80	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30			
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-29,799,928.80	-23,955,341.36	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33		-256,412.68	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-34,802,203.30	687,496,627.24	
加：营业外收入	35	100.00	1,900.00	
其中：政府补助	36			
减：营业外支出	37	1,386,462.00	660,577.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	-36,188,565.30	686,837,950.24	
减：所得税费用	39	-51,157,751.62	17,651,697.50	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	14,969,186.32	669,186,252.74	
（一）按所有权归属分类：	41			
归属于母公司股东的净利润	42			
*少数股东损益	43			
（二）按经营持续性分类：	44			
持续经营净利润	45	14,969,186.32	669,186,252.74	
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47			
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	48			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
☆3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
☆4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
5.其他	54			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
☆2.其他债权投资公允价值变动	57			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
☆6.其他债权投资信用减值准备	61			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62			
8.外币财务报表折算差额	63			
9.其他	64			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65			
七、综合收益总额	66	14,969,186.32	669,186,252.74	
归属于母公司股东的综合收益总额	67			
*归属于少数股东的综合收益总额	68			
八、每股收益：	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

现金流量表

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年度　　金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	21,018,000.00	10,552,977.78	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14			
收到其他与经营活动有关的现金	15	23,765,329,845.65	23,278,436,166.57	
经营活动现金流入小计	16	23,786,347,845.65	23,288,989,144.35	
购买商品、接收劳务支付的现金	17	213,694.07	1,428,528.99	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	10,993,497.31	9,315,712.93	
支付的各项税费	25	15,588,330.63	61,303,262.78	
支付其他与经营活动有关的现金	26	23,798,985,321.63	24,244,809,387.42	
经营活动现金流出小计	27	23,825,780,843.64	24,316,856,892.12	
经营活动产生的现金流量净额	28	-39,432,997.99	-1,027,867,747.77	
二、投资活动产生的现金流量：	29			
收回投资收到的现金	30	52,560,241.00	33,439,759.00	
取得投资收益收到的现金	31	25,202,791.41	847,308,841.07	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33	72,959,000.00	72,959,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	34	2,480,117,417.82	923,939,839.50	
投资活动现金流入小计	35	2,630,839,450.23	1,877,647,439.57	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36			
投资支付的现金	37		35,000,000.00	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
支付其他与投资活动有关的现金	40	2,271,420,000.00	248,600,000.00	
投资活动现金流出小计	41	2,271,420,000.00	283,600,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	42	359,419,450.23	1,594,047,439.57	
三、筹资活动产生的现金流量：	43			
吸收投资收到的现金	44			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款所收到的现金	46	39,992,365.65	1,193,396,226.42	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	851,938,142.20	488,700,693.34	
筹资活动现金流入小计	48	891,930,507.85	1,682,096,919.76	
偿还债务所支付的现金	49	39,992,365.65	1,250,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	285,589,619.35	547,401,520.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
支付其他与筹资活动有关的现金	52	901,140,809.07	943,840,000.00	
筹资活动现金流出小计	53	1,226,722,794.07	2,741,241,520.00	
筹资活动产生的现金流量净额	54	-334,792,286.22	-1,059,144,600.24	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	411.92		
五、现金及现金等价物净增加额	56	-14,805,422.06	-492,964,908.44	
加：期初现金及现金等价物余额	57	15,489,447.70	508,454,356.14	
六、期末现金及现金等价物余额	58	684,025.64	15,489,447.70	

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

股东权益变动表

编制单位：朗诗集团股份有限公司　　2020年度　　金额单位：元

项目	行次	本年金额											
		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	股东权益合计
			优先股	永续债	其他								
栏次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额	1	240,500,800.00								66,918,625.27		1,220,026,415.19	1,527,445,840.46
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年初余额	5	240,500,800.00								66,918,625.27		1,220,026,415.19	1,527,445,840.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6									1,496,918.63		-178,928,372.31	-177,431,453.68
（一）综合收益总额	7											14,969,186.32	14,969,186.32
（二）股东投入和减少资本	8												
1.股东投入的普通股	9												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入股东权益的金额	11												
4.其他	12												
（三）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
（四）利润分配	16									1,496,918.63		-193,897,558.63	-192,400,640.00
1.提取盈余公积	17									1,496,918.63		-1,496,918.63	
其中：法定公积金	18									1,496,918.63		-1,496,918.63	
任意公积金	19												
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
△2.提取一般风险准备	23												
3.对股东的分配	24											-192,400,640.00	-192,400,640.00
4.其他	25												
（五）股东权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本	27												
2.盈余公积转增资本	28												
3.盈余公积弥补亏损	29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												
☆5.其他综合收益结转留存收益	31												
6.其他	32												
四、本年年末余额	33	240,500,800.00								68,415,543.90		1,041,098,042.88	1,350,014,386.78

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

股东权益变动表（续）

编制单位：阳诗集团股份有限公司　　2019年度　　金额单位：元

项目	行次	上年金额											
		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	股东权益合计
			优先股	永续债	其他								
栏　　次	—	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
一、上年年末余额	1	240,500,800.00										1,074,710,307.72	1,315,211,107.72
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年初余额	5	240,500,800.00										1,074,710,307.72	1,315,211,107.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6									66,918,625.27		145,316,107.47	212,234,732.74
（一）综合收益总额	7											669,186,252.74	669,186,252.74
（二）股东投入和减少资本	8												
1.股东投入的普通股	9												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入股东权益的金额	11												
4.其他	12												
（三）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
（四）利润分配	16									66,918,625.27		-523,870,145.27	-456,951,520.00
1.提取盈余公积	17									66,918,625.27		-66,918,625.27	
其中：法定公积金	18									66,918,625.27		-66,918,625.27	
任意公积金	19												
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
△2.提取一般风险准备	23												
3.对股东的分配	24											-456,951,520.00	-456,951,520.00
4.其他	25												
（五）股东权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本	27												
2.盈余公积转增资本	28												
3.盈余公积弥补亏损	29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												
☆5.其他综合收益结转留存收益	31												
6.其他	32												
四、本年年末余额	33	240,500,800.00								66,918,625.27		1,220,026,415.19	1,527,445,840.46

法定代表人：田明　　主管会计工作负责人：徐亮　　会计机构负责人：梁文

朗诗集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

朗诗集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原企业名称为南京朗诗置业股份有限公司，本公司原由南京市纺织品进出口股份有限公司（以下简称“南京纺织品进出口”）、南京市投资公司、南京市国有资产经营（控股）有限公司（现更名为“南京商贸旅游发展集团有限责任公司”（以下简称“南京商贸旅游”））、南京鼎重投资管理顾问有限公司（以下简称“南京鼎重”）和颜晓阳于 2001 年共同出资成立。

本公司初始注册资本为 1,000.00 万元，并逐步增资至 30,000.00 万元。于 2012 年 12 月，田明以现金 894.72 万元增加对本公司的投资，其中 128.00 万元为实收资本，766.72 万元为资本公积。于 2014 年度，本公司回购南京市投资公司和南京商贸旅游所持有本公司的股权，并将其注销，减资后，本公司的注册资本变更为 27,150.08 万元。于 2018 年 3 月，本公司通过股份回购的方式减资并注销 3,100 万股，减资后，本公司的注册资本变更为 24,050.08 万元。于 2019 年度本公司股权发生如下变更：于 2019 年 5 月 30 日，苏州远大投资有限公司（以下简称“苏州远大”）与南京鼎重签署股权转让协议，苏州远大将其持有的本公司 1,615.40 万股股份（占总股本 6.72%）转让予南京鼎重。上述交易完成后，田明及其一人公司南京鼎重合计持有本公司 50%股份，为本公司实际控制人。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）经批准的经营范围为项目管理、企业形象策划；室内装饰工程设计、施工及配套服务；房地产开发、咨询服务；自建房租赁；商品房销售及售后服务；建筑装饰材料、建筑机械、金属材料、水暖、电器器材销售；自营和代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；建筑材料生产、销售；建筑科技开发；自有房屋租赁；公寓管理；住房租赁；经营老年人养护服务、老年康复咨询（须取得批准或许可方可经营）；家政服务；日用百货、一类医疗器材零售；企业管理咨询、投资管理咨询；装饰工程安装、改造；诊疗服务（限分支机构经营）；餐饮服务（限分支机构经营）。于 2020 年度，本集团的实际主营业务与上述一致。

本财务报表已经公司管理层于 2021 年 4 月 20 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营评价

本公司自报告期末起 12 个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素，本财务报表以公司持续经营假设为基础进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，本公司及中国大陆子公司的记账本位币为人民币，美国子公司记账本位币为美元，香港子公司的记账本位币为港币。本财务报表以人民币列示。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1.同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在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计量。本公司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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核

后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于本公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于本公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对出售方子公司的分配比例在归属于本公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本公司为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本公司的角度对该交易予以调整。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照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和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1.合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

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。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2.合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1.外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2.外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

（九）金融工具

1.金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2.金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时

计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3.金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4.主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5.金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值

时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十）套期工具

执行现行套期保值准则

1.套期包括公允价值套期、现金流量套期、境外经营净投资套期。

2.对于满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理：（1）在套期开始时，本公司对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件；（2）该套期预期高度有效，且符合本公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；（3）对预期交易的现金流量套期，预期交易很可能发生，且必须使本公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；（4）套期有效性能够可靠地计量；（5）持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

套期同时满足下列条件时，本公司认定其高度有效：（1）在套期开始及以后期间，该项套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动；（2）该套期的实际抵销结果在80%至125%的范围内。

3.套期会计处理

（1）公允价值套期

套期工具为衍生工具的，套期工具公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益；套期工具为非衍生工具的，套期工具账面价值因汇率变动形成的利得或损失计入当期损益。

被套期项目因被套期风险形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

（2）现金流量套期

1）套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，无效部分计入当期损益。

2）被套期项目为预期交易，且该预期交易使本公司随后确认一项金融资产或一项金融负债的，原直接确认为其他综合收益的相关利得或损失，在该金融资产或金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益；如果该预期交易使本公司在随后确认一项非金融资产或非金融负债的，将原直接在其他综合收益中确认的相关利得或损失转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额。且该预期交易使本公司随后确认一项资产或负债的，原直接确认为其他综合收益的相关利得或损失，在该资产或负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益。

其他现金流量套期，原直接计入其他综合收益的套期工具利得或损失，在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

（3）境外经营净投资套期

套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，并在处置境外经营时，将其转出计入当期损益；套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

（十一）应收款项

1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额 100.00 万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2.按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
低信用风险组合	(1) 与生产经营项日有关且期满可以全部收回各种保证金、押金; (2) 因经营、开发项日需要以工程款作抵押的施工借款; (3) 应收关联方款项,关联方单位财务状况良好; (4)员工备用金。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年，下同）	3.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

3．单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可回收性存在明显差异

坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于账面价值的差额计提坏账准备

4.对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等)，除非有明确证据表明其他应收款项无法收回，期末其他应收款项不计提坏账准备;发生减值迹象的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5.如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（十二）存货

1.存货的分类

存货主要包括拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

2.存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将其全部转入“开发成本”。开发成本于办理竣工验收后，转入“开发产品”。

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

3.存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（十三）长期股权投资

1.投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3.确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政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的，认定为重大影响。

4.减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十四）投资性房地产

1.投资性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和已出租的建筑物。

2.本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用或转换为存货时，自改变或转换之日起，将该投资性房地产转换为固定资产、无形资产或存货，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产、无形资产和存货的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值或作为存货的房地产改为出租时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益。

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

（十五）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	3.00	4.85

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	5	3.00	19.40
通用设备	3-5	3.00	19.40-32.33

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4.融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含 75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；（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。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十六）在建工程

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

2.资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十七）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

2.借款费用资本化期间

（1）当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；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

3.借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）无形资产

1.无形资产包括土地使用权、软件及其他等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限（年）
土地使用权	50
软件	3-10

3.使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(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。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

(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。

(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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

（十九）商誉

非同一控制下的企业合并，其合并成本超过合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额确认为商誉。

（二十）长期待摊费用

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

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期

职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2．离职后福利

（1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

3．辞退福利

辞退福利主要包括：

（1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

（2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

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：

①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；

②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。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4．其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十三）股份支付

1.股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2.权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4.实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允

价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十四）应付债券

应付债券按实际收到的款项记账，于资产负债表日按摊余成本和实际利率计算确定债券利息费用，在实际利率与票面利率差异较小的情况下，采用票面利率计算确定利息费用。

（二十五）预计负债

1.因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2.本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十六）收入

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

1.销售物业

本公司从事房地产开发服务，在已将物业所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的物业实施有效控制，收入金额能够可靠的计量，相关的经济利益很可能流入本公司，以及相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认收入。

出售物业的收入在物业完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，发出交付通知书，并符合上述收入确认的其他条件时确认。确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收款项下。

2.提供劳务

本公司对外提供物业管理服务、养老服务及房地产开发管理服务。房地产开发管理服务包括开发管理服务、销售管理服务及绿色技术系统集成服务。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，本公司参考资产负债表日服务的完成阶段确认各类服务的收入。

对于开发管理服务的收入确认，本公司按已发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，在资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额确认当期劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当前劳务成本。本公司对外提供劳务，以劳务总收入和总成本能够可靠的计量，与交易相关的经济利益能够流入企业，劳务的完工程度能够可靠的确定时，确认劳务收入的实现。

对于物业管理服务、养老服务、销售管理服务和绿色系统集成服务的收入于提供服务的会计期间确认。

3. 装修业务

本公司对第三方工程项目开展装修服务业务，本公司按已发生的成本占估计总成本的比例确定提供装修服务交易的完工进度，按照从接受装修服务方已收或应收的合同或协议价款确定提供装修服务收入总额，在资产负债表日按照提供装修服务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供装修服务收入后的金额确认当期装修服务收入；同时，按照提供装修服务估计总

成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认装修服务成本后的金额，结转当前装修服务成本。本公司对外提供装修服务，以装修服务总收入和总成本能够可靠的计量，与交易相关的经济利益能够流入企业，装修服务的完工程度能够可靠的确定时，确认装修服务收入的实现。

本公司对第三方个人开展装修服务业务，并于服务完成时确认相关的销售收入。

4.让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。本公司品牌授权使用的收入于提供服务的会计期间确认。

（二十七）建造合同

1.建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2.固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3.确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4.资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

（二十八）政府补助

1.政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2.政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3.政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4.对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计

处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5.本公司将与本公司日常活动相关的政府补助纳入营业利润；与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

6.本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（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，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

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。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4.本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（三十）租赁

1.经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2.融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付

款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（三十一）持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（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，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（三十二）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

（三十三）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

无。

（二）会计估计变更情况

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25.00%、15.00%、16.50%
增值税	销售额按规定扣除进项税额后缴纳	13.00%、10.00%、9.00%、6.00%、3.00%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00%、5.00%
教育费附加	应缴流转税税额	5.00%
土地增值税	应纳税增值额	按超率累进税率 30.00%-60.00%
房产税	房屋原值的 70% - 80%或出租收入	1.2%或 12%
土地使用税	应税土地的实际占用面积	1.5 元-30 元/平方米
其他	按相关国家或地区的标准缴纳	

注：存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

1）本公司中华人民共和国大陆公司(以下简称“中国大陆公司”)按全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“所得税法”)计算及缴纳企业所得税。依据所得税法的相关规定，除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为25%。

2）本公司位于香港的子公司适用香港地区的所得税税率为16.5%，纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转。本公司位于美国的子公司，适用美国联邦税及州税的税收法律规定。纳税年度发生的亏损，准予向以前及以后年度结转，但结转年限最长不得超过以前两年及以后二十年。

（二）重要税收优惠政策及其依据

2017年10月23日，上海朗诗规划建筑设计有限公司获得上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局批准的高新技术企业证书。证书编号：GR201731000057，有效期：3年。2020年11月12日，上海朗诗规划建筑设计有限公司通过高新技术企业复审，并取得编号为GR202031001690的高新技术企业证数。有效期：3年。报告期内上海朗诗规划建筑设计有限公司所得税税率为15%。

七、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初余额”系指 2020 年 1 月 1 日，“期末余额”系指 2020 年 12 月 31 日，“本期发生额”系指 2020 年度，“上期发生额”系指 2019 年度，货币单位为人民币元。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	35,564.92	272,827.66
银行存款	5,252,090,536.63	4,709,549,317.46
其他货币资金	157,159,501.79	316,661,657.49
合计	5,409,285,603.34	5,026,483,802.61
其中：存放境外的款项总额	1,335,425,318.94	72,983,133.09

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
信用证保证金	70,140,923.56	46,901,546.63
贷款履约保证金	301,391.97	14,638,456.02
债券履约保证金	26,607,833.42	25,507,569.69
预收售房款	30,057,066.19	199,261,112.72
工程保函保证金	2,023,316.43	3,895,292.37
住房公积金及按揭贷款保证金	1,162,362.83	2,491,770.22

其他		29,989,374.79	23,965,909.84
	合计	160,282,269.19	316,661,657.49

（二）应收票据

种　类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	2,595,000.00		2,595,000.00	350,000.00		350,000.00
合计	2,595,000.00		2,595,000.00	350,000.00		350,000.00

（三）应收账款

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	126,853,775.18	10.97	123,753,951.52	97.56
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,029,804,885.30	89.03	40,525,928.44	3.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,156,658,660.48	100.00	164,279,879.96	

接上表：

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	89,046,726.94	7.08	52,762,617.20	59.25
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,168,782,897.44	92.92	44,232,171.32	3.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,257,829,624.38	100.00	96,994,788.52	

1.期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
长账龄轻资产服务应收款	126,853,775.18	123,753,951.52	97.56	预计收回风险较高
合计	126,853,775.18	123,753,951.52		

2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款。

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内（含1年）	200,527,264.32	3.00	6,015,817.90
1至2年（含2年）	163,968,609.76	10.00	16,396,860.98
2至3年（含3年）	15,782,204.06	20.00	3,156,440.81
3至4年（含4年）	7,600,588.94	50.00	3,800,294.47
4至5年（含5年）	3,089,940.82	80.00	2,471,952.66
5年以上	2,319,392.78	100.00	2,319,392.78
合计	393,288,000.68		34,160,759.60

接上表：

账龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内（含1年）	694,204,966.22	3.00	20,826,148.98
1至2年（含2年）	53,338,107.68	10.00	5,333,810.77
2至3年（含3年）	36,838,541.68	20.00	7,367,708.34
3至4年（含4年）	4,499,530.83	50.00	2,249,765.42
4至5年（含5年）	430,000.00	80.00	344,000.00
5年以上	4,359,616.47	100.00	4,359,616.47
合计	793,670,762.88		40,481,049.98

（2）采用其他组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备
关联方组合	636,516,884.62	1.00	6,365,168.84
合计	636,516,884.62		6,365,168.84

接上表：

组合名称	期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备
关联方组合	375,112,134.56	1.00	3,751,121.34
合计	375,112,134.56		3,751,121.34

（四）预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内（含1年）	340,257,484.39	87.82		569,140,210.55	97.14	
1至2年（含2年）	36,459,231.85	9.41		15,604,524.11	2.66	
2至3年（含3年）	9,878,919.57	2.55		997,593.53	0.17	
3年以上	851,859.02	0.22		185,908.22	0.03	
合计	387,447,494.83	100.00		585,928,236.41	100.00	

（五）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	6,312,349,611.32	4,615,857,902.63
合计	6,312,349,611.32	4,615,857,902.63

1. 其他应收款项

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	999,520,442.15	15.07	312,033,856.29	31.22
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,622,774,896.34	84.77		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	10,447,660.31	0.16	8,359,531.19	80.01
合计	6,632,742,998.80	100.00	320,393,387.48	

接上表：

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	143,925,469.42	3.04	109,563,846.37	76.13
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,573,171,724.53	96.53		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	20,387,803.19	0.43	12,063,248.14	59.17
合计	4,737,484,997.14	100.00	121,627,094.51	

（1）期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单笔金额大于100万元的其他应收款	999,520,442.15	312,033,856.29	31.22	预期可收回金额与账面的差值
合计	999,520,442.15	312,033,856.29		

（2）期末按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
低信用风险组合	5,622,774,896.34			4,573,171,724.53		
合计	5,622,774,896.34			4,573,171,724.53		

（3）期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单笔金额小于100万元的其他应收款	10,447,660.31	8,359,531.19	80.01	预期可收回金额与账面的差值
合计	10,447,660.31	8,359,531.19		

（4）本报告期实际核销的应收账款情况

类别	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
确认无法收回的款项	1,969,096.67	无法收回	否
合计	1,969,096.67		

（六）存货

1.存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,175,138,162.66	105,617,528.81	2,069,520,633.85	2,694,857,394.78	138,781,616.42	2,556,075,778.36
开发成本	5,189,206,692.05		5,189,206,692.05	7,902,006,849.83		7,902,006,849.83
其他	86,369,723.27		86,369,723.27	95,846,485.00		95,846,485.00
合计	7,450,714,577.98	105,617,528.81	7,345,097,049.17	10,692,710,729.61	138,781,616.42	10,553,929,113.19

2.存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额		期末余额
		计提	转回或转销	其他	
开发产品	138,781,616.42	28,322,830.08	61,486,917.69		105,617,528.81
合计	138,781,616.42	28,322,830.08	61,486,917.69		105,617,528.81

（七）一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款		472,128,539.91
合计		472,128,539.91

（八）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	148,217,905.46	159,821,858.36
预缴增值税	28,952,233.84	234,139,237.47
预缴土地增值税	113,892,442.26	316,947,315.29
预缴企业所得税	46,028,657.91	30,442,344.32
预缴城建税及教育费附加	2,289,992.12	21,874,624.91
可供出售金融资产		7,503,741.00
其他	2,167,826.12	6,450,275.19
合计	341,549,057.71	777,179,396.54

（九）可供出售金融资产

1.可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具				15,056,500.00		15,056,500.00
可供出售权益工具	50,260,000.00		50,260,000.00	80,260,000.00		80,260,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	50,260,000.00		50,260,000.00	80,260,000.00		80,260,000.00
其他						
合计	50,260,000.00		50,260,000.00	95,316,500.00		95,316,500.00

2.期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无。

（十）长期应收款

项　目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	1,052,410,998.25	144,627,123.71	907,783,874.54
房屋租赁押金	77,333,581.88		77,333,581.88
履约保证金	50,000,000.00		50,000,000.00
第三方应收款项	21,035,786.01		21,035,786.01
合　计	1,200,780,366.14	144,627,123.71	1,056,153,242.43

接上表：

项　目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	2,018,979,629.84		2,018,979,629.84
房屋租赁押金	99,034,956.90		99,034,956.90
履约保证金	50,000,000.00		50,000,000.00
第三方应收款项	38,020,122.54		38,020,122.54
合　计	2,206,034,709.28		2,206,034,709.28

（十一）长期股权投资

1.长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	2,460,668,385.07	502,481,624.10	230,018,875.84	2,733,131,133.33
对联营企业投资	1,649,652,514.29	730,772,408.67	564,146,905.28	1,816,278,017.68
小计	4,110,320,899.36	1,233,254,032.77	794,165,781.12	4,549,409,151.01
减:长期股权投资减值准备				
合计	4,110,320,899.36	1,233,254,032.77	794,165,781.12	4,549,409,151.01

2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润	其他	
合计	4,362,631,570.67	4,110,320,899.36	682,663,241.20	125,349,985.49	550,590,791.57	-11,362,860.26	591,160,719.82	-66,292,215.55	4,549,409,151.01
一、合营企业	3,222,875,981.94	2,460,668,385.07	277,263,241.20	60,699,985.49	225,218,382.90	-11,362,860.26	97,781,852.29	-60,174,177.80	2,733,131,133.33
嘉兴朗达二号投资合伙企业(有限合伙)	643,144,471.19	609,837,643.71		1,830,576.00	-24,153,295.73			506,812.37	584,360,584.35
嘉兴朗达一号投资合伙企业(有限合伙)	324,560,267.62	297,821,010.90			910,938.36			-10,275,912.76	288,456,036.50
嘉兴朗达三号投资合伙企业(有限合伙)	283,218,711.61	270,021,473.00			-5,365,707.49				264,655,765.51
嘉兴朗建股权投资基金合伙企业(有限合伙)	251,220,000.00	232,790,693.22			-8,915,042.73			-16,546,970.33	207,328,680.16
其他	1,720,732,531.52	1,050,197,564.24	277,263,241.20	58,869,409.49	262,741,490.49	-11,362,860.26	97,781,852.29	-33,858,107.08	1,388,330,066.81

接上表：

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润	其他	
二、联营企业	1,139,755,588.73	1,649,652,514.29	405,400,000.00	64,650,000.00	325,372,408.67		493,378,867.53	-6,118,037.75	1,816,278,017.68
南京学衡置业有限公司	304,683,061.71	903,510,149.23			-43,974,798.54		49,900,000.00		809,635,350.69
南京奥建置业有限公司	225,122,905.21	411,786,685.21			-1,327,732.25				410,458,952.96
成都朗韬房地产开发有限公司	404,800,000.00		404,800,000.00		-11,274,205.93			-1,620,644.49	391,905,149.58
浙江天元房地产开发有限公司	47,536,975.41	133,972,093.88			-11,213,979.33		108,000,000.00	-36,950.27	14,721,164.28
其他	157,612,646.40	200,383,585.97	600,000.00	64,650,000.00	393,163,124.72		335,478,867.53	-4,460,442.99	189,557,400.17

3.重要合营企业的主要财务信息

公司于2020年度无重要合营企业。

4.重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数		
	南京学衡置业有限公司	浙江天元房地产开发有限公司	南京奥建置业有限公司
流动资产	2,190,269,683.22	175,376,898.99	3,522,351,782.06
非流动资产	173,545.77	70,611.76	3,125.75
资产合计	2,190,443,228.99	175,447,510.75	3,522,354,907.81
流动负债	567,920,936.43	138,644,600.04	300,713,473.69
非流动负债			
负债合计	567,920,936.43	138,644,600.04	300,713,473.69
净资产	1,622,522,292.56	36,802,910.71	3,221,641,434.12
按持股比例计算的净资产份额	809,638,623.99	14,721,164.28	417,846,894.01
调整事项	-3,273.30		-7,387,941.05
对联营企业权益投资的账面价值	809,635,350.69	14,721,164.28	410,458,952.96
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	55,487,225.89	235,029,935.91	34,827,385.79
净利润	-88,119,289.06	-14,696,162.52	33,045,135.54
其他综合收益			
综合收益总额	-88,119,289.06	-14,696,162.52	33,045,135.54
企业本年收到的来自联营企业的股利	49,900,000.00	108,000,000.00	

接上表：

项目	上期数		
	南京学衡置业有限公司	浙江天元房地产开发有限公司	南京奥建置业有限公司
流动资产	2,495,070,532.18	581,644,299.23	3,721,478,651.03
非流动资产	171,597.24	72,756.25	1,695.00
资产合计	2,495,242,129.42	581,717,055.48	3,721,480,346.03

项目	上期数		
	南京学衡置业有限公司	浙江天元房地产开发有限公司	南京奥建置业有限公司
流动负债	684,600,547.80	260,217,982.26	529,668,821.45
非流动负债			
负债合计	684,600,547.80	260,217,982.26	529,668,821.45
净资产	1,810,641,581.62	321,499,073.22	3,191,811,524.58
按持股比例计算的净资产份额	903,510,149.23	128,599,629.29	413,977,954.74
调整事项		5,372,464.60	-2,191,269.53
对联营企业权益投资的账面价值	903,510,149.23	133,972,093.89	411,786,685.21
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	3,247,335,684.59	1,070,793,478.21	138,143,440.41
净利润	830,979,961.91	310,454,435.53	49,724,830.18
其他综合收益			
综合收益总额	830,979,961.91	310,454,435.53	49,724,830.18
企业本年收到的来自联营企业的股利			

注 1：本公司以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

注 2：调整事项包括本公司取得联营企业投资时形成的商誉、本公司与联营企业之间的内部未实现交易的抵销、减值准备及未确认的超额亏损。

注 3：本公司对联营企业南京奥建的持股比例为 12.97%，本公司在南京奥建的董事会拥有席位，可以对其施加重大影响，因而将南京奥建作为本公司之联营企业。根据合同约定，本公司按照 19%的比例参与部分项目的净资产分配，上述列示数据系由本公司参与项目的财务信息，因此按照 19%的比例计算净资产份额，调整事项包含了因持股比例与合同约定比例的不同产生的差异。

5.不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本期数	上期数
合营企业：		
投资账面价值合计	2,733,131,133.33	2,460,668,385.07
下列各项按持股比例计算的合计数		

项目	本期数	上期数
净利润	225,218,382.90	-214,866,165.82
其他综合收益		
综合收益总额	225,218,382.90	-214,866,165.82
联营企业：		
投资账面价值合计	581,462,549.75	200,383,585.96
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	393,163,124.72	24,029,372.29
其他综合收益		
综合收益总额	393,163,124.72	24,029,372.29

6.在合营企业、联营企业中权益的相关风险

2020 年 12 月 31 日，本公司承诺于未来期间在满足预先设定的前提条件后以市场价格购买特定合营企业其他参与方持有的合营企业权益，由于本公司是否需要履行承诺取决于特定事件是否在未来期间发生，本公司未确认承诺列示如下：

被投资单位	本公司持股比例	承诺回购比例
南京朗润房地产开发有限公司	50.10%	49.90%
杭州朗平置业有限公司	50.00%	50.00%
成都尚高投资有限公司	50.00%	50.00%
重庆星德房地产开发有限公司	30.00%	70.00%
南京朗鑫樾置业有限公司	30.00%	25.00%
上海朗居房地产开发有限公司	51.00%	49.00%
杭州临安中南置业有限公司	30.00%	70.00%
西安嘉鹏房地产开发有限公司	30.00%	70.00%

（十二）投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加		本期减少			期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
房屋、建筑物	852,500,000.00		107,810,093.15	80,789,906.85	366,200,000.00		674,900,000.00

（十三）固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	359,079,236.77	368,535,481.96
固定资产清理		
合计	359,079,236.77	368,535,481.96

1.固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	492,803,978.87	34,257,190.30	17,641,683.98	509,419,485.19
其中：房屋及建筑物	339,661,545.01		6,385,187.89	333,276,357.12
运输工具	16,676,752.96	1,259,244.25	2,232,038.00	15,703,959.21
通用设备	136,465,680.90	32,997,946.05	9,024,458.09	160,439,168.86
二、累计折旧合计	124,268,496.91	39,732,568.00	13,660,816.49	150,340,248.42
其中：房屋及建筑物	43,935,917.45	15,443,235.24	3,585,919.57	55,793,233.12
运输工具	13,104,234.15	1,173,500.00	2,161,069.36	12,116,664.79
通用设备	67,228,345.31	23,115,832.76	7,913,827.56	82,430,350.51
三、固定资产账面净值合计	368,535,481.96			359,079,236.77
其中：房屋及建筑物	295,725,627.56			277,483,124.00
运输工具	3,572,518.81			3,587,294.42
通用设备	69,237,335.59			78,008,818.35
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
通用设备				
五、固定资产账面价值合计	368,535,481.96			359,079,236.77
其中：房屋及建筑物	295,725,627.56			277,483,124.00
运输工具	3,572,518.81			3,587,294.42
通用设备	69,237,335.59			78,008,818.35

2. 暂时闲置的固定资产情况

无。

3. 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

（十四）在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
朗诗养老适老化改造项目	28,646,830.02		28,646,830.02	61,805,979.03		61,805,979.03
朗诗长兴研发基地	12,959,731.64		12,959,731.64	15,936,048.60		15,936,048.60
朗诗乡居项目	6,848,847.52		6,848,847.52	13,284,973.38		13,284,973.38
朗诗长租公寓项目	4,693,532.48		4,693,532.48	39,668,638.63		39,668,638.63
上海朗敏深圳惠创研大楼	4,310,276.82		4,310,276.82			
合计	57,459,218.48		57,459,218.48	130,695,639.64		130,695,639.64

（十五）无形资产

1.无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	62,148,897.22	3,303,129.25	12,869,897.57	52,582,128.90
其中：软件	41,507,185.87	3,287,091.52	8,052,861.66	36,741,415.73
土地使用权	15,642,500.00			15,642,500.00
其他	4,999,211.35	16,037.73	4,817,035.91	198,213.17
二、累计摊销额合计	28,662,875.02	6,272,598.34	12,333,638.13	22,601,835.23
其中：软件	21,507,706.83	5,959,455.29	7,991,080.32	19,476,081.80
土地使用权	2,633,154.12	312,849.96		2,946,004.08
其他	4,522,014.07	293.09	4,342,557.81	179,749.35
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
其他				
四、账面价值合计	33,486,022.20			29,980,293.67
其中：软件	19,999,479.04			17,265,333.93
土地使用权	13,009,345.88			12,696,495.92
其他	477,197.28			18,463.82

（十六）开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
长租管理平台项目开发	742,718.46	966,688.78		278,087.39			1,431,319.85
总部客户经营平台建设		3,632,196.52					3,632,196.52
合计	742,718.46	4,598,885.30		278,087.39			5,063,516.37

（十七）商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
朗诗绿色地产有限公司	389,845,407.19			389,845,407.19
Garrett Walker Homes		106,012,664.99		106,012,664.99
Pinnacle West Homes Holding Corp.	37,077,630.98			37,077,630.98
上海朗诗规划建筑设计有限公司	9,459,615.16			9,459,615.16
外币折算差额			7,993,690.00	-7,993,690.00
合计	436,382,653.33	106,012,664.99	7,993,690.00	534,401,628.32

（十八）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
经营租入固定资产改良	841,730,473.65	92,438,360.19	103,981,236.66	20,182,461.84	810,005,135.34	处置子公司
租赁费	529,510,756.90	59,001,456.86	29,639,941.40	341,311,917.61	217,560,354.75	处置子公司
其他	23,352,953.62	11,935,783.91	3,644,142.35	2,043,574.94	29,601,020.24	处置子公司
合计	1,394,594,184.17	163,375,600.96	137,265,320.41	363,537,954.39	1,057,166,510.33	

（十九）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
可抵扣亏损	414,684,693.22	1,677,431,049.03	319,985,724.48	1,279,942,897.92
资产减值准备	114,809,538.96	460,472,743.86	37,448,244.56	149,792,978.24
预提费用	105,277,753.27	421,111,013.08	42,890,071.00	171,560,284.00

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
预计毛利	101,446,268.19	405,785,072.79	245,243,677.19	980,974,708.76
内部交易未实现利润	91,871,258.69	367,485,034.76	168,568,634.07	674,274,536.28
预提土地增值税	8,648,724.13	34,594,896.52		
其他	2,496,198.82	9,984,795.29	557,552.28	2,230,209.12
合计	839,234,435.28	3,376,864,605.33	814,693,903.58	3,258,775,614.32
二、递延所得税负债				
非金融企业利息	77,341,504.32	309,366,017.28	39,454,573.55	157,818,294.20
收购子公司	59,024,279.88	236,097,119.52	152,186,110.76	608,744,443.04
公允价值变动	22,479,193.20	89,916,772.80	68,511,772.98	274,047,091.92
处置子公司	11,039,702.70	44,158,810.80	15,771,193.16	63,084,772.64
预缴土增税	5,620,675.62	22,482,702.48	20,130,951.47	80,523,805.88
其他	3,229,811.17	12,919,244.68	3,678,990.54	14,715,962.16
合计	178,735,166.89	714,940,667.56	299,733,592.46	1,198,934,369.84

2.未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,624,706,888.37	1,701,883,349.56
可抵扣暂时性差异	320,089,554.94	231,850,080.12
合计	1,944,796,443.31	1,933,733,429.68

3.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	期初余额	备注
2020 年		305,335,033.77	
2021 年	240,616,107.33	294,544,417.31	
2022 年	193,224,337.74	167,296,279.11	
2023 年	230,742,705.81	214,734,656.20	
2024 年	462,444,049.33	418,543,444.15	
2025 年及以后	497,679,688.16	301,429,519.02	
合计	1,624,706,888.37	1,701,883,349.56	

（二十）短期借款

1.短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	181,083,425.62	559,999,999.18
保证借款	12,332,736.02	
合计	193,416,161.64	559,999,999.18

2.本期无已逾期未偿还的短期借款

（二十一）应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	28,352,266.16	60,423,961.72
合计	28,352,266.16	60,423,961.72

期末无已到期未支付的应付票据。

（二十二）应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	1,818,494,160.48	2,514,062,462.14
1至2年（含2年）	1,010,593,680.27	970,132,155.39
2至3年（含3年）	330,855,791.58	324,498,524.68
3年以上	522,069,580.86	226,692,899.17
合计	3,682,013,213.19	4,035,386,041.38

账龄超过1年的重要应付账款：

无。

（二十三）预收款项

款项性质	期末余额	期初余额
物业销售预收款	631,006,990.64	6,069,004,842.48
预收服务费	118,838,385.48	44,262,448.48
预收租金	45,799,126.18	32,679,159.97
预收装修工程款	43,474,614.16	151,587,693.95
其他	7,987,025.67	6,208,851.54
合计	847,106,142.13	6,303,742,996.42

账龄超过 1 年的重要预收款项：

无。

（二十四）应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	325,791,828.08	1,125,576,761.65	1,125,813,688.31	325,554,901.42
二、离职后福利-设定提存计划	37,849.87	6,474,960.46	6,435,065.86	77,744.47
三、辞退福利	11,711,998.59	9,963,372.16	16,749,896.83	4,925,473.92
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	337,541,676.54	1,142,015,094.27	1,148,998,651.00	330,558,119.81

2.短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	274,087,907.24	1,034,109,987.70	1,036,777,780.59	271,420,114.35
二、职工福利费	1,089,743.36	29,486,163.68	27,372,216.69	3,203,690.35
三、社会保险费	38,914.35	19,231,911.68	19,307,771.29	-36,945.26
其中：1.医疗保险费	55,154.71	17,244,275.48	17,337,869.10	-38,438.91
2.工伤保险费	-3,752.25	567,167.19	562,167.78	1,247.16
3.生育保险费	-12,488.11	1,420,469.01	1,407,734.41	246.49
4.其他				
四、住房公积金	-153,902.96	37,346,869.08	37,510,454.81	-317,488.69
五、工会经费和职工教育经费	50,632,166.09	1,651,573.19	1,057,808.61	51,225,930.67
六、短期带薪缺勤				
七、职工奖励及福利基金	97,000.00	3,486,856.32	3,524,256.32	59,600.00
八、其他短期薪酬		263,400.00	263,400.00	
合计	325,791,828.08	1,125,576,761.65	1,125,813,688.31	325,554,901.42

3.设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	43,828.80	6,124,277.70	6,057,611.29	110,495.21
二、失业保险费	-5,978.93	350,682.76	377,454.57	-32,750.74
三、企业年金缴费				
合计	37,849.87	6,474,960.46	6,435,065.86	77,744.47

（二十五）应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	979,066,941.74	438,953,959.33
企业所得税	266,471,725.20	502,164,176.02
增值税	188,467,964.30	142,579,961.92
城市维护建设税	12,431,994.58	11,886,558.90
教育费附加	8,521,212.05	8,341,682.23
个人所得税	3,865,195.41	3,486,174.08
营业税	2,516,006.68	2,799,994.23
房产税	2,070,957.17	768,421.15
其他	1,873,888.94	2,066,085.85
合计	1,465,285,886.07	1,113,047,013.71

（二十六）其他应付款

项　目	期末余额	期初余额
应付利息	21,676,892.48	37,758,290.71
应付股利		71,223,500.00
其他应付款项	9,661,622,753.18	5,766,516,276.19
合计	9,683,299,645.66	5,875,498,066.90

1.应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,145,811.89	17,516,264.23
企业债券利息	19,484,895.34	19,931,295.34
短期借款应付利息	17,279.15	310,731.14
其他利息	28,906.10	
合计	21,676,892.48	37,758,290.71

本期无逾期未支付的利息。

2.应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		71,223,500.00
合计		71,223,500.00

3.其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
关联方应付款	7,579,976,004.59	4,000,401,979.81
第三方应付款	1,338,157,817.73	760,293,586.11
保证金押金	413,603,436.16	286,176,266.25
合作诚意金	35,463,660.90	
代收款	34,563,414.11	52,058,454.70
物业代收款项	33,873,506.13	20,123,754.27
应付股权款	27,675,506.00	57,144,000.00
代收契税	1,822,776.28	1,859,044.17
出售土地及房产收到的定金		406,075,851.00
其他	196,486,631.28	182,383,339.88
合计	9,661,622,753.18	5,766,516,276.19

（2）账龄超过1年的重要其他应付款项

无。

（二十七）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	742,118,924.17	1,047,952,246.97
1年内到期的应付债券	107,253,792.99	1,450,231,835.98
1年内到期的长期应付款	440,000.00	27,753,793.50
合计	849,812,717.16	2,525,937,876.45

（二十八）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	81,598,694.13	80,273,755.91
合计	81,598,694.13	80,273,755.91

（二十九）长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
信用借款	943,490,850.05	1,439,497,911.49	4.6500～7.1300
抵押借款	899,010,467.51	687,513,050.93	6.5249
保证借款	45,341,182.65		6.5249

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
质押借款	69,000,000.00	467,401,000.00	4.7500
抵押、保证借款	413,435,004.97		6.5249
抵押、质押借款	63,128,403.16	339,900,000.00	6.5249
合计	2,433,405,908.34	2,934,311,962.42	

（三十）应付债券

1.应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	4,028,403,625.00	4,218,148,208.92
减：一年内到期的应付债券	107,253,792.99	1,450,231,835.98
合计	3,921,149,832.01	2,767,916,372.94

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）

序号	债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
1	美元绿色债券-1	USD200,000,000.00	2018 年 4 月	至 2020 年 4 月	USD196,392,750.00	1,415,836,364.90
2	美元绿色债券-2	USD200,000,000.00	2019 年 6 月	至 2022 年 6 月	USD194,530,500.00	1,368,211,293.92
3	美元绿色债券-3	USD200,000,000.00	2020 年 1 月	至 2022 年 10 月	USD194,568,000.00	
4	朗诗 01	CNY600,000,000.00	2019 年 9 月	2+1+1+1 年	596,500,000.00	597,157,132.77
5	朗诗 02	CNY600,000,000.00	2019 年 12 月	2+1+1+1 年	596,500,000.00	596,830,522.70
6	资产支持证券	CNY249,000,000.00	2019 年 7 月	至 2025 年 7 月	247,420,000.00	240,112,894.63
	合计					4,218,148,208.92

续上表：

序号	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	汇率影响	本期偿还	期末余额
1		62,168,404.24	-20,440,789.51	-90,790,402.06	1,366,773,577.57	
2		137,208,151.43	12,656,810.09	-89,422,450.59	136,970,400.00	1,291,683,404.85
3	1,261,697,979.36	70,265,964.55	84,216,029.66	-12,272,929.76	70,115,800.00	1,333,791,243.81
4		45,000,000.00	1,624,753.20		45,000,000.00	598,781,885.97
5		45,000,000.00	1,599,144.12		45,000,000.00	598,429,666.82
6		14,295,058.45	644,528.92		49,335,058.45	205,717,423.55
	1,261,697,979.36	373,937,578.67	80,300,476.48	-192,485,782.41	1,713,194,836.02	4,028,403,625.00

（三十一）长期应付款

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	1,452,343,588.93	2,261,302,705.52	1,998,569,618.53	1,715,076,675.92
合计	1,452,343,588.93	2,261,302,705.52	1,998,569,618.53	1,715,076,675.92

1.按款项性质划分的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	1,687,306,675.92	1,424,133,588.93
南京高新技术产业开发区财政扶持资金借款	22,770,000.00	23,210,000.00
履约保证金	5,000,000.00	5,000,000.00
合计	1,715,076,675.92	1,452,343,588.93

（三十二）预计负债

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	12,938,062.36	5,652,097.09
产品质量保证	145,463.24	876,260.24
合计	13,083,525.60	6,528,357.33

（三十三）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
合计	240,500,800.00	100.00			240,500,800.00	100.00
南京鼎重投资管理顾问有限公司	82,128,960.00	34.15			82,128,960.00	34.15
南京纺织品进出口股份有限公司	63,000,000.00	26.20			63,000,000.00	26.20
深圳市盈信国富实业有限公司	48,400,000.00	20.12			48,400,000.00	20.12
田明	38,121,440.00	15.85			38,121,440.00	15.85
苏州远大投资有限公司	5,346,400.00	2.22			5,346,400.00	2.22
颜晓阳	3,384,000.00	1.41			3,384,000.00	1.41
孙超	120,000.00	0.05			120,000.00	0.05

（三十四）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价				
二、其他资本公积	46,618,175.05	14,030,849.08	60,649,024.13	
合计	46,618,175.05	14,030,849.08	60,649,024.13	
其中：国有独享资本公积				

注 1：其他资本公积本期增加 14,030,849.08 元，其中 3,169,870.21 元为公司购买少数股东股权，购买对价与公允价值持续计量净资产份额差额。其中 10,860,978.87 元为公司实行以股份支付确认股权激励费用同时确认资本公积。

注 2：其他资本公积本期减少 60,649,024.13 元。本公司之子公司朗诗绿色地产，于 2014 年度实施股权激励计划。2020 年及以前年度回购股票所支付金额与本期实施股份支付后增加少数股东权益账面价值 61,723,786.42 元冲减其他资本公积。不足冲减部分 1,074,762.29 元冲减盈余公积。

（三十五）其他综合收益

1.其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项　目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后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净负债或净资产的变动						
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	8,051,955.63		8,051,955.63	-52,180,984.77		-52,180,984.77
1.外币财务报表折算差额	8,051,955.63		8,051,955.63	-53,563,829.58		-53,563,829.58
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	8,051,955.63		8,051,955.63	-53,563,829.58		-53,563,829.58
2.其他				1,382,844.81		1,382,844.81
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计				1,382,844.81		1,382,844.81
三、其他综合收益合计	8,051,955.63		8,051,955.63	-52,180,984.77		-52,180,984.77

2.其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量设定受益计划变动额	权益法下不能转损益的其他综合收益	其他权益工具投资公允价值变动	企业自身信用风险公允价值变动	权益法下可转损益的其他综合收益	其他债权投资公允价值变动	可供出售金融资产公允价值变动损益	金融资产重分类计入其他综合收益的金额	持有至到期投资重分类为可供出售融资产损益	其他债权投资信用减值准备	现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	外币财务报表折算差额	其他	小计
一、上年年初余额												-133,784,121.35	14,515,111.85	-119,269,009.50
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）												-53,563,829.58	1,382,844.81	-52,180,984.77
三、本年年初余额												-187,347,950.93	15,897,956.66	-171,449,994.27
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												8,051,955.63		8,051,955.63
五、本年年末余额												-179,295,995.30	15,897,956.66	-163,398,038.64

（三十六）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	66,918,625.27	1,496,918.63	1,074,762.29	67,340,781.61
合计	66,918,625.27	1,496,918.63	1,074,762.29	67,340,781.61

注：公司本期计提法定盈余公积 1,496,918.63 元，本减少金额为资本公积不足冲减部分冲减盈余公积金额。

（三十七）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期期初余额	1,444,569,967.51	1,899,503,032.18
本期增加额	22,228,914.41	418,371,054.01
其中：本期归属于母公司股东的净利润	22,228,914.41	418,371,054.01
其他调整因素		
本期减少额	193,897,558.63	873,304,118.68
其中：本期提取盈余公积数	1,496,918.63	66,918,625.27
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	192,400,640.00	456,951,520.00
转增资本		
其他减少		349,433,973.41
本期期末余额	1,272,901,323.29	1,444,569,967.51

（三十八）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1．主营业务小计	12,437,730,437.25	9,827,763,112.98	13,599,433,948.13	9,922,920,274.78
其中：物业销售	10,889,508,846.07	8,528,585,086.80	10,648,606,349.06	7,955,356,838.84
房地产开发管理	771,926,380.05	438,125,558.44	1,357,948,420.54	553,974,477.66
装修工程	182,252,859.98	124,089,682.82	608,083,028.38	350,235,163.65
物业管理			509,929,095.09	418,306,804.78
物业租金	514,959,457.32	612,617,757.37	423,624,877.90	547,902,259.66
养老服务	50,883,032.31	115,674,729.45	31,544,251.01	87,244,732.25
其他	28,199,861.52	8,670,298.10	19,697,926.15	9,899,997.94
合计	12,437,730,437.25	9,827,763,112.98	13,599,433,948.13	9,922,920,274.78

（三十九）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	640,876,382.62	430,265,437.32
城市维护建设税	19,523,107.28	24,775,488.73
教育费附加	14,346,038.64	18,091,204.25
房产税	10,411,901.22	9,400,349.30
印花税	2,235,218.71	4,899,255.09
土地使用税	1,642,897.66	2,801,506.34
其他	2,611,306.51	3,820,788.55
合计	691,646,852.64	494,054,029.58

（四十）费用按性质分类

利润表中的销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	708,168,812.40	734,401,815.44
广告宣传费	327,216,215.92	193,610,877.58
策划及顾问费	209,542,520.33	89,798,085.91
房产交易附加费	79,687,967.41	
租金及物业管理费	76,335,684.78	85,673,021.73
管理咨询费	43,636,428.28	83,285,848.51
折旧及摊销费用	41,791,409.30	37,012,810.25
办公费	38,612,550.16	38,225,629.27
差旅费	31,224,770.13	44,312,988.19
业务招待费	15,084,854.96	14,744,913.64
其他	82,769,673.38	61,744,582.82
合计	1,654,070,887.05	1,382,810,573.34

（四十一）研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
材料、燃力动力费	8,519,030.53	
职工薪酬	5,949,935.64	8,491,812.97
租赁费	4,003,095.23	
咨询费	491,132.08	2,345,682.36
其他	3,021,691.60	2,716,302.09
合计	21,984,885.08	13,553,797.42

（四十二）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	580,450,958.88	621,759,822.74
减：利息收入	206,033,832.99	299,116,487.62
汇兑损益	148,386,557.85	-96,008,368.99
手续费	14,443,416.21	14,562,578.91
其他	10,393,893.97	
合计	547,640,993.92	241,197,545.04

（四十三）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
税收返还	60,888,878.74	66,603,243.30
财政补贴	22,366,047.11	
专项资金补助	22,016,572.83	
财政扶持资金	10,473,109.18	18,366,671.32
其他	72,000.00	139,647.75
合计	115,816,607.86	85,109,562.37

（四十四）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
按权益法计提的合联营企业账面净利润	659,579,424.95	336,453,031.20
处置股权取得的投资收益	254,196,057.18	-33,192,421.97
可供出售金融资产产生的投资收益	-4,483,041.76	4,811,749.71
收购合营企业成为子公司原股权评估增值收益		262,821,373.30
交易性金融资产处置投资收益		8,979,417.96
合计	909,292,440.37	579,873,150.20

（四十五）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
投资性房地产	80,789,906.85	3,870,000.00
交易性债券投资		-2,675,379.37
合　计	80,789,906.85	1,194,620.63

（四十六）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备-其他应收款	-183,136,288.29	-73,583,176.00
坏账准备-长期应收款	-144,627,123.71	
坏账准备-应收账款	-69,117,474.57	-56,151,947.88
存货跌价损失	15,702,206.72	-42,921,846.28
合计	-381,178,679.85	-172,656,970.16

（四十七）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置损益	-4,759,160.37	-859,288.66	-4,759,160.37
在建工程处置损益	-54,396,411.30		-54,396,411.30
合计	-59,155,571.67	-859,288.66	-59,155,571.67

（四十八）营业外收入

1.营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠收入	2,758,500.10	5,393,773.43	2,758,500.10
赔偿、罚款及违约金收入	6,450,473.72	3,809,559.98	6,450,473.72
债务重组利得	1,705,060.08		1,705,060.08
其他	2,117,064.72	8,761,753.32	2,117,064.72
合计	13,031,098.62	17,965,086.73	13,031,098.62

（四十九）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿、罚款及违约金	76,896,384.59	17,920,527.69	76,896,384.59
对外捐赠	10,758,571.48	903,571.48	10,758,571.48
地方基金	9,236.28	697,111.71	9,236.28
其他	1,954,928.95	7,310,025.91	1,954,928.95
合计	89,619,121.30	26,831,236.79	89,619,121.30

（五十）所得税费用

1.所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	244,547,293.23	703,028,948.18
递延所得税调整	-104,952,567.59	-207,025,148.94
合计	139,594,725.64	496,003,799.24

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	283,600,386.46
按法定税率计算的所得税费用	70,900,096.52
子公司适用不同税率的影响	-40,098,127.96
调整以前期间所得税的影响	48,074,543.98
非应税收入的影响	-241,146,127.45
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	49,444,123.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-35,514,534.80
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	264,043,691.27
其他	23,891,060.53
所得税费用合计	139,594,725.64

（五十一）合并现金流量表

1.采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	144,005,660.82	1,532,688,853.05
加：资产减值损失	381,178,679.85	172,656,970.16
固定资产折旧	39,732,568.00	33,180,667.22
无形资产摊销	6,272,598.34	6,315,344.75
长期待摊费用摊销	137,265,320.41	113,141,508.17
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）	59,155,571.67	859,288.66
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-80,789,906.85	
财务费用（收益以“－”号填列）	598,805,868.58	795,635,460.06

补充资料	本期发生额	上期发生额
投资损失（收益以“－”号填列）	-909,292,440.37	-856,967,714.59
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-43,911,702.09	-140,082,246.39
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-61,040,865.50	-83,427,535.68
存货的减少（增加以“－”号填列）	3,637,297,561.69	3,733,647,245.35
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-466,066,941.12	-931,431,691.90
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-937,955,851.03	-3,159,595,812.60
其他	10,860,978.87	
经营活动产生的现金流量净额	2,515,517,101.27	1,216,620,336.26
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
以子公司股权进行分配		365,182,932.84
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,249,003,334.15	4,709,822,145.12
减：现金的期初余额	4,709,822,145.12	6,315,622,032.60
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	539,181,189.03	-1,605,799,887.48

2.本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物：	1,040,715,545.09
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,676,967.78
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,020,038,577.31
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	516,525,658.80
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	94,089,503.88
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	422,436,154.92

3.现金和现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	5,249,003,334.15	4,709,822,145.12
其中：库存现金	35,564.92	272,827.66

项目	本期余额	上期余额
可随时用于支付的银行存款	5,248,967,769.23	4,709,549,317.46
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	5,249,003,334.15	4,709,822,145.12
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（五十二）外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1,335,425,318.94
其中：美元	200,597,218.99	6.5249	1,308,876,794.19
欧元	655,832.91	8.0250	5,263,059.10
港币	25,291,665.46	0.8416	21,285,465.65
其他应收款			2,080,269,412.56
其中：美元	193,496,159.00	6.5249	1,262,543,087.86
欧元			
港币	971,632,990.38	0.8416	817,726,324.70
应付账款			251,388,239.42
其中：美元	38,206,875.00	6.5249	249,296,038.69
欧元			
港币	2,485,979.95	0.8416	2,092,200.73
长期借款			3,137,733,044.34
其中：美元	480,885,997.39	6.5249	3,137,733,044.34
欧元			
港币			
应付债券			2,625,474,648.66
其中：美元	402,377,760.37	6.5249	2,625,474,648.66
欧元			
港币			
其他应付款			350,453,678.89
其中：美元	51,556,868.80	6.5249	336,403,413.23

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
欧元			
港币	16,694,707.30	0.8416	14,050,265.66

（五十三）所有权和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	160,282,269.19	注 1
存货	4,513,696,687.00	注 2
固定资产	190,013,386.88	注 3
合计	4,863,992,343.07	

注 1：于 2020 年 12 月 31 日，本公司存在抵押、质押等对使用有限制款项 160,282,269.19 元，其中信用证保证金 70,140,923.56 元，预收售房款 30,057,066.19 元，债券履约保证金 26,607,833.42 元，工程保函保证金 2,023,316.43 元，住房公积金及按揭贷款保证金 1,162,362.83 元，贷款履约保证金 301,391.97 元，其他受限资金 29,989,374.79 元，主要为法院冻结、在途资金、个贷保证金等。

注 2：于 2020 年 12 月 31 日，本公司账面价价值为 4,513,696,687.00 元的存货存在使用限制，其中账面价值为 166,161,722.00 元的土地使用权已用作本公司 18,300,000.00 元长期借款（含一年内到期）的抵押，账面价值为 2,328,609,174.00 元的土地使用权及账面价值为 2,018,925,791.00 元的开发支出已用作本公司折合人民币 823,681,010.52 元的美元长期借款（含一年内到期）的抵押。

注 3：于 2020 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 190,013,386.88 元的固定资产已用作本公司 50,900,000.00 元长期借款（含一年内到期）的抵押，主要为房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权。

（五十四）政府补助

项目	本期发生额	上期发生额
税收返还	60,888,878.74	66,603,243.30
财政补贴	22,366,047.11	
专项资金补助	22,016,572.83	
财政扶持资金	10,473,109.18	18,366,671.32
其他	72,000.00	139,647.75
合计	115,816,607.86	85,109,562.37

（五十五）分部信息

本公司的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本公司有 5 个报告分部，分别为：

1.房地产投资分部,负责在上海、深圳、无锡和南京地区进行投资性房地产经营

2.美国房地产开发分部，负责在美国地区进行房地产开发

3.中国房地产开发分部，负责在中国地区进行房地产开发

4.房地产开发管理服务分部，负责在中国地区进行房地产管理服务

5.其他分部，负责养老、长租公寓及农业等经营

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

项目	房地产投资		中国房地产开发		美国房地产开发		房地产开发管理服务	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	28,017,356.07	34,052,511.31	5,982,076,780.13	7,430,854,715.28	5,068,626,265.99	4,351,094,377.69	795,084,704.84	1,413,014,068.71
其中：对外交易收入	25,457,356.18	31,564,531.89	5,982,076,780.13	7,430,854,715.28	5,068,626,265.99	4,351,094,377.69	771,926,380.05	1,357,948,420.54
分部间交易收入	2,559,999.89	2,487,979.42					23,158,324.79	55,065,648.17
二、对联营和合营企业的投资收益(损失以“－”号填列)			762,983,810.74	378,637,115.65	-103,404,385.79	-42,184,084.45		
三、资产减值损失(损失以“－”号填列)	-198,857.15		-305,110,844.09	-138,182,709.55			-75,866,921.17	-34,390,426.80
四、折旧费和摊销费	12,925.47	1,149,520.21	20,750,935.53	22,819,441.76	9,715,095.34	7,108,585.17	13,724,839.39	10,009,511.20
五、利润总额	233,373,933.65	25,101,438.77	743,002,650.32	1,819,003,583.79	-187,284,530.42	355,162,704.03	83,163,656.84	497,686,498.18
六、所得税费用	20,571,308.32	4,681,382.61	167,550,550.03	327,292,459.87	-31,857,567.76	65,682,730.65	-21,051,179.90	131,567,301.43
七、净利润	212,802,625.34	20,420,056.16	575,452,100.28	1,491,711,123.92	-155,426,962.66	289,479,973.38	104,214,836.74	366,119,196.75
八、资产总额	729,545,982.78	913,324,429.08	17,432,777,942.83	23,245,270,128.75	6,536,517,867.08	6,057,008,798.02	1,563,861,159.91	1,367,341,708.12
九、负债总额	55,180,855.34	279,653,252.29	18,367,516,886.03	23,493,389,885.24	2,979,560,070.65	2,107,717,736.24	866,474,261.27	562,534,426.49
十、对联营企业和合营企业的长期股权投资			4,417,776,686.22	3,828,089,880.45	131,632,464.79	282,231,018.91		

续上表：

项目	其他		分部间的抵销		未分配		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	589,643,654.90	427,971,902.73	-25,718,324.68	-57,553,627.59			12,437,730,437.25	13,599,433,948.13
其中：对外交易收入	589,643,654.90	427,971,902.73					12,437,730,437.25	13,599,433,948.13
分部间交易收入			-25,718,324.68	-57,553,627.59				
二、对联营和合营企业的投资收益(损失以“－”号填列)							659,579,424.95	336,453,031.20
三、资产减值损失(损失以“－”号填列)	-2,057.44	-83,833.81					-381,178,679.85	-172,656,970.16
四、折旧费和摊销费	145,218,609.62	111,550,461.80					189,422,405.35	152,637,520.14
五、利润总额	-337,401,168.70	-458,527,736.07	5,592,746.80	-17,397,260.29	-256,846,902.03	-192,336,576.12	283,600,386.46	2,028,692,652.29
六、所得税费用	2,983,428.25	-28,870,760.25	1,398,186.70	-4,349,315.07			139,594,725.64	496,003,799.24
七、净利润	-340,384,596.95	-429,656,975.82	4,194,560.10	-13,047,945.22	-256,846,902.03	-192,336,576.12	144,005,660.82	1,532,688,853.05
八、资产总额	3,741,106,876.95	2,053,049,475.16					30,003,809,829.55	33,635,994,539.13
九、负债总额	3,230,695,200.08	1,970,035,938.25					25,499,427,273.37	28,413,331,238.51
十、对联营企业和合营企业的长期股权投资							4,549,409,151.01	4,110,320,899.36

2020 年度本公司在国内及其他国家和地区的对外交易收入总额，以及于 2020 年 12 月 31 日本公司位于国内及其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动产总额列示如下：

对外交易收入	2020 年度	2019 年度
中国	7,369,104,171.26	9,248,339,570.44
美国	5,068,626,265.99	4,351,094,377.69
合计	12,437,730,437.25	13,599,433,948.13

非流动资产总额	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
中国	6,961,631,860.92	6,976,131,104.24
香港地区	58,138.59	65,914.86
美国	305,769,555.44	351,060,580.02
合计	7,267,459,554.95	7,327,257,599.12

八、合并范围的变动

（一）本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	注册资本（单位：万元）	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	本期不再纳入合并范围的原因
1	中山市联兴房地产开发有限公司	中山	100.00	房地产开发	80.00	80.00	处置
2	无锡朗澄实业有限公司	无锡	1,000.00	房地产开发	100.00	100.00	处置
3	曙光信息产业(深圳)有限公司	深圳	12,826.31	自有房屋租赁	100.00	100.00	处置
4	杭州朗瑞商业管理有限公司	杭州	20,000.00	企业管理咨询	100.00	100.00	处置
5	武汉崇景置业有限公司	武汉	1,000.00	房地产开发	100.00	100.00	注销
6	武汉市旭文置业有限公司	武汉	1,000.00	房地产开发	100.00	100.00	注销
7	武汉朗悦置业有限公司	武汉	1,000.00	房地产开发	100.00	100.00	注销
8	武汉源朗置业有限公司	武汉	1,000.00	房地产开发	100.00	100.00	注销
9	武汉绿尚禾信市场营销策划有限公司	武汉	100.00	市场营销策划	100.00	100.00	注销
10	苏州绿峰房地产开发有限公司	苏州	19,000.00	房地产开发	100.00	100.00	注销

已处置的子公司情况（单位：万元）

序号	企业名称	上年度			处置日			期初至处置日		
		资产总额	负债总额	权益总额	资产总额	负债总额	权益总额	收入总额	费用总额	利润总额
1	中山联兴	67,342.85	41,362.25	25,980.60	66,576.65	40,649.51	25,927.14	111.00	53.46	57.54
2	无锡朗澄	23,600.10	23,600.20	-0.10						
3	曙光信息	51,181.03	6,325.99	44,855.04	37,748.82	7,076.59	30,672.23	6,783.52	19,829.02	-13,045.50
4	杭州朗瑞	81,184.51	62,369.70	18,814.81	104,080.04	90,097.93	13,982.11	2,191.74	8,608.64	-6,416.90

（二）本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	取得方式	期末净资产（单位：万元）	本期净利润（单位：万元）
1	北京朗宏置业有限公司	投资设立	-0.05	-0.05
2	北海朗樾企业管理咨询有限公司	投资设立	1,664.48	1,664.48
3	北海朗煜企业管理咨询有限公司	投资设立	73.13	73.13
4	北海锦鸿投资有限公司	投资设立	-0.03	-0.03
5	天津朗铭置业有限公司	投资设立	-0.82	-0.82
6	成都朗臻企业管理咨询有限公司	投资设立	-0.11	-0.11
7	昆明朗筑企业管理咨询有限公司	投资设立	-0.05	-0.05
8	深圳朗宏置业有限公司	投资设立	-0.05	-0.05
9	深圳朗逸置业有限公司	投资设立	-0.07	-0.07
10	苏州朗玳科技有限公司	投资设立	-106.49	-106.49
11	苏州朗琇管理咨询有限公司	投资设立	-0.14	-0.14
12	苏州朗韬管理咨询有限公司	投资设立	-0.06	-0.06
13	西安朗诗嘉企业管理咨询有限公司	投资设立		
14	上海朗缘商业管理有限公司	投资设立	-11.05	-11.05
15	苏州朗韶企业管理咨询有限公司	投资设立	-0.06	-0.06
16	长沙朗泰置业有限公司	投资设立	-0.02	-0.02
17	武汉朗茂实业有限公司	投资设立	-0.08	-0.08
18	武汉朗佑实业有限公司	投资设立	-0.11	-0.11
19	武汉朗创实业有限公司	投资设立		
20	杭州樾城股权投资有限公司	投资设立		
21	杭州朗嘉企业管理咨询有限公司	投资设立	-0.06	-0.06
22	绍兴昕盛置业有限公司	投资设立		
23	长兴朗湖置业有限公司	投资设立	-1.02	-1.02
24	杭州朗鑫企业管理咨询有限公司	投资设立	-0.13	-0.13
25	西安朗元置业有限公司	投资设立	-0.03	-0.03
26	成都朗瀚企业管理咨询有限公司	投资设立	-1.10	-1.10

序号	企业名称	取得方式	期末净资产（单位：万元）	本期净利润（单位：万元）
27	西安朗润置业有限公司	投资设立		
28	成都曜泰房地产开发有限公司	投资设立	-0.06	-0.06
29	上海朗昕商业管理有限公司	投资设立	-0.11	-0.11
30	南京朗诗设施管理有限公司	投资设立	-52.28	-52.28
31	嘉兴朗毅投资合伙企业（有限合伙）	投资设立	0.83	336.83
32	北海锦励企业管理咨询有限公司	投资设立	198.32	198.32
33	上海朗锋企业管理咨询有限公司	投资设立	999.18	-0.82
34	北海锦勤投资有限公司	投资设立	106.71	6.71
35	苏州朗恒置业有限公司	非同一控制下企业合并	12,168.35	
36	Garrett Walker Homes	非同一控制下企业合并	101,922.82	11,464.00

（三）本年发生的非同一控制下企业合并情况（单位：万元）

公司名称	合并日	账面净资产	可辨认净资产公允价值金额	交易对价	商誉金额	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
苏州朗恒置业有限公司	2020 年 12 月 17 日	12,168.35	12,168.35	12,163.35			
Garrett Walker Homes	2020 年 1 月 15 日	81,301.90	81,301.90	91,903.20	10,601.30	148,182.80	11,464.00

注 1：2020 年 12 月 17 日，公司以人民币 12,163.35 万元收购苏州朗恒置业有限公司 99.90%的股权（收购前公司持股 0.10%）。收购后，苏州朗恒置业有限公司成为公司全资子公司。

注 2：2020 年 1 月 15 日，本公司以 13,343.30 万美元（相当于人民币 91,903.20 万元）的总价收购了 Garrett Walker Homes 的 100%股权。收购后，Garrett Walker Homes 成为公司全资子公司。

九、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控其资本。该比率按照债务净额除以资本总额计算。债务净额为总借款(包括短期借款、应付票据、长期借款、一年内到期非流动负债和应付债券等)减去货币资金。资本总额按合并资产负债表中所列示的股东权益总额加上债务净额计算。

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司的资产负债比率列示如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债比率	30.93%	42.26%

十、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）投资性房地产			674,900,000.00	674,900,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			674,900,000.00	674,900,000.00
二、非持续的公允价值计量				

（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

无。

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

无。

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

对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。

十一、或有事项

（一）财务担保

于 2020 年 12 月 31 日，本公司的或有负债主要为本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保及为公司关联公司提供借款保证担保而形成的。

本公司的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品住宅和商铺时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房屋抵押登记手续后解除。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保余额为 2,023,869,839.34 元(2019 年 12 月 31 日金额为 1,720,424,050.19 元)；本公司为关联公司的借款或租赁负债提供保证担保余额为 907,780,000.00 元(2019 年 12 月 31 日金额为 1,530,187,767.33 元)。

（二）购买合营企业其他参与方在合营企业的权益的承诺

于 2020 年 12 月 31 日，本公司承诺于未来期间在满足预先设定的前提条件后以市场价格购买特定合营企业其他参与方持有的合营企业权益（参见附注七、（十一）），由于该类承诺是基于回购时点市场价格个确定的，本公司管理层认为该类承诺相关的衍生金融工具在 2020 年 12 月 31 日的公允价值为 0.00 元。

十二、资产负债表日后事项

（一）期后完成重大合并事项

美国当地时间 2020 年 8 月 31 日，朗诗绿色地产有限公司全资子公司 Landsea Holdings Corporation（以下简称“LHC”）与美国纳斯达克上市特殊目的收购公司 LF Capital Acquisition Corp.(以下简称“LF Capital”)达成协议如下：LF Capital 全资附属公司 LFCA Merger Sub, Inc.（以下简称“Merger Sub”）将合并入 LHC 全资附属公司 Landsea Homes Incorporated(以下简称“Landsea Homes”),合并后 Landsea Homes 继续存续，Landsea Homes 将成为 LF Capital 全资附属公司。

本公司将通过全资子公司 LHC 以 LF Capital 发行 A 类普通股 32,557,303.00 股收取合并对价，收购完成后 Landsea Homes 将成为公司间接非全资子公司，持股比例为 71.1%。此次交易须经香港证券交易所有限公司（以下简称“证券交易所”）以及公司特别股权大会批准。本公司已于 2020 年 12 月 18 日获得证券交易所的批准。公司特别股东大会于 2021 年 1 月 7 日举行，并最终通过了决议事项。因此，合并于 2021 年 1 月 7 日完成。

（二）期后合营企业转为公司全资子公司

2021 年 2 月 8 日，公司以 42,000,000.00 元从第三方收购西安嘉鹏房地产开发有限公司 70.00%股权。收购后，西安嘉鹏房地产开发有限公司成为公司的全资子公司。

十三、关联方关系及其交易

（一） 本公司的母公司的有关信息

不适用

（二）本公司的重要子公司

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	51.00	51.00
南京朗宏置业有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	100.00

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)
武汉朗华置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	100.00
常州朗润置业有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	100.00
LANDSEA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED	香港	香港	投资	100.00	100.00
朗诗常青藤投资管理有限公司	上海	上海	实业投资、投资管理、资产管理	100.00	100.00
浙江朗诗建筑装饰有限公司	浙江	浙江	室内外装饰工程	100.00	100.00
南京朗福地产有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	100.00
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	无锡	无锡	建筑工程、安装施工	51.00	51.00
成都朗华置业有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	100.00
张家港保税区国泰朗诗置业有限公司	张家港	张家港	房地产开发	55.00	55.00
GREENSHEID CORPORATION	英属维京群岛	英属维京群岛	投资	100.00	100.00
苏州朗诗科技地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	100.00
南京朗诗地产有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	100.00
绍兴居里置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发	100.00	100.00
杭州朗华置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	100.00
武汉朗诗置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	100.00
上海朗诗建筑科技有限公司	上海	上海	建筑技术研发	100.00	100.00
LANDSEA INTERNATIONAL GROUP LIMITED	香港	香港	投资及房地产开发	100.00	100.00
Super Mile Ventures Limited	英属维京群岛	英属维京群岛	投资	100.00	100.00
朗寓控股有限公司	香港	香港	投资	100.00	100.00
上海朗诗寓实业发展有限公司	上海	上海	企业管理及咨询、自有房屋租赁	100.00	100.00
杭州朗寓投资管理有限公司	杭州	杭州	企业管理及咨询、自有房屋	100.00	100.00
成都城峰企业管理咨询有限公司	成都	成都	投资	100.00	100.00
寰安置业（成都）有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	100.00
苏州明朗置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	100.00

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)
上海朗樾企业管理咨询有限公司	上海	上海	投资	100.00	100.00
长兴朗诗工程技术服务有限公司	长兴	长兴	绿建科技开发	100.00	100.00
CHINA INFORMATION INDUSTRY LIMITED	香港	香港	房地产开发	50.00	100.00
GOI LIMITED	香港	香港	投资	50.00	100.00
GREEN FUTURE HOLDINGS LIMITED	香港	香港	投资	50.00	100.00
GREEN HOMELAND LIMITED	香港	香港	投资	50.00	100.00
GREEN THEME LIMITED	香港	香港	投资	50.00	100.00
New Phenomenon Technology Limited	英属维京群岛	英属维京群岛	建筑技术研发	50.00	100.00
AQUA SKY LIMITED	香港	香港	投资	50.00	100.00
POWER SKY ENTERPRISES LIMITED	英属维京群岛	英属维京群岛	投资	50.00	100.00
PROSPEROUS EAGLE LIMITED	英属维京群岛	英属维京群岛	投资	50.00	100.00
Landsky Investment Holdings Limited	香港	香港	投资	50.00	100.00
Landliving Investment Holdings Limited	香港	香港	投资	50.00	100.00
南京朗铭地产集团有限公司	南京	南京	房地产开发	50.00	100.00
成都朗铭置业有限公司	成都	成都	房地产开发	50.00	100.00
上海朗铭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	50.00	100.00
苏州朗坤置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	28.00	55.00
上海朗信房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	50.00	100.00
无锡朗华置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	50.10	50.10
南京朗诗投资管理有限公司	南京	南京	投资	50.00	100.00
上海朗诗投资管理有限公司	上海	上海	投资	50.00	100.00
南京朗庆置业有限公司	南京	南京	房地产开发	50.00	100.00
南京朗诗建筑装饰有限公司	南京	南京	建筑工程、安装施工	50.00	100.00
浙江朗悦建筑装饰有限公司	湖州	湖州	建筑工程、安装施工	50.00	100.00
上海朗青投资管理有限公司	上海	上海	投资	50.00	100.00
南京博之鑫投资管理有限公司	南京	南京	投资	50.00	100.00
杭州朗辉投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	50.00	100.00
北京朗诗投资管理有限公司	北京	北京	投资	50.00	100.00

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)
中福颐养(天津)置业有限公司	天津	天津	房地产开发	38.00	75.00
上海朗智置业有限公司	上海	上海	房地产开发	50.00	100.00
上海尚绿市场营销策划有限公司	上海	上海	企业管理咨询	50.00	100.00
上海朗昆企业管理有限公司	上海	上海	企业管理咨询	50.00	100.00
无锡明朗置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	50.00	100.00
杭州朗宏置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	50.00	100.00
南京鑫贝盛投资管理有限公司	南京	南京	投资	50.00	100.00
南通帝鼎企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询、商务信息咨询	50.00	100.00
上海朗松实业有限公司	上海	上海	房地产开发经营、企业管理咨询	50.00	100.00
Epic China Limited	英属维京群岛	英属维京群岛	投资	50.00	100.00
Landsea Equity LLC	美国	美国	投资	50.00	100.00
Landsea Holdings Corporation	美国	美国	投资	50.00	100.00
SF VALE LLC	美国	美国	房地产开发	50.00	100.00
LS-SF Jordan Ranch LLC	美国	美国	投资	50.00	100.00
LS-LA Simi LLC	美国	美国	房地产开发	50.00	100.00
LS-OC Portola LLC	美国	美国	投资	50.00	100.00
LS-Walnut Creek LLC	美国	美国	投资	50.00	100.00
LS-Sunnyvale LLC	美国	美国	投资	36.00	72.00
EASY SHINE GLOBAL LIMITED	香港	香港	投资	50.00	100.00
Silver Knight Global Limited	香港	香港	房地产开发	50.00	100.00
ASIA PACIFIC BUSINESS LINK LIMITED	香港	香港	房地产开发	50.00	100.00
宁波朗诗企业管理咨询有限公司	宁波	宁波	企业管理咨询	50.00	100.00
南京朗通商业地产运营管理有限公司	南京	南京	房地产开发	30.00	60.00
苏州朗宏置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	50.00	100.00
上海朗域房地产开发有限公司	上海	上海	投资	50.00	100.00
上海昆宏实业有限公司	上海	上海	房地产开发	50.00	100.00
成都朗辉企业管理咨询有限公司	成都	成都	投资	50.00	100.00
成都汉飞房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	50.00	100.00

（三）本公司的合营企业、联营企业有关信息

详见附注七、（十一）长期股权投资

（四）关联方

1.关联方交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

企业名称	关联交易内容	交易金额	定价政策
南京朗诗物业管理有限公司苏州分公司	接受劳务	12,642,398.45	市场价
南京绿慧能源科技有限公司	接受劳务	10,032,391.16	市场价
长兴朗诗绿建科技有限公司	接受劳务	9,030,765.93	市场价
江苏慧居建筑科技有限公司	接受劳务	8,316,207.83	市场价
南京朗诗物业管理有限公司成都分公司	接受劳务	7,826,054.94	市场价
上海朗绿建筑科技股份有限公司	接受劳务	6,457,534.94	市场价
南京朗诗物业管理有限公司上海分公司	接受劳务	5,406,903.16	市场价
苏州汇雅居房地产经纪有限公司	接受劳务	5,106,831.68	市场价
无锡汇邻驿居房地产经纪有限公司	接受劳务	4,278,380.00	市场价
南京朗诗物业管理有限公司杭州分公司	接受劳务	4,027,834.52	市场价
南京朗诗深绿物业管理有限公司第一分公司	接受劳务	3,591,662.52	市场价
南京朗诗物业管理有限公司昆山分公司	接受劳务	3,229,498.07	市场价
上海汇邻驿居房地产经纪有限公司	接受劳务	3,048,166.20	市场价
南京朗诗物业管理有限公司吴江分公司	接受劳务	2,251,584.85	市场价
南京朗诗物业管理有限公司武汉分公司	接受劳务	1,961,044.18	市场价
南京朗诗物业管理有限公司常州分公司	接受劳务	1,505,829.77	市场价
南京朗诗物业管理有限公司重庆分公司	接受劳务	1,393,389.35	市场价
南京朗诗物业管理有限公司	接受劳务	1,125,980.07	市场价
南京朗诗物业管理有限公司开封分公司	接受劳务	1,071,061.02	市场价
南京朗诗物业管理有限公司西安分公司	接受劳务	1,014,427.61	市场价
南京朗诗深绿物业管理有限公司上海分公司	接受劳务	998,391.32	市场价
上海朗行商业管理有限公司	接受劳务	891,089.11	市场价
南京朗诗物业管理有限公司第一分公司	接受劳务	861,171.75	市场价
南京朗诗物业管理有限公司咸阳分公司	接受劳务	777,979.22	市场价
南京朗诗物业管理有限公司天津分公司	接受劳务	777,216.70	市场价
南京汇邻驿居房地产经纪有限公司	接受劳务	709,534.66	市场价
南京朗诗深绿物业管理有限公司宜兴分公司	接受劳务	664,682.31	市场价
南京朗诗物业管理有限公司长沙分公司	接受劳务	396,039.60	市场价

企业名称	关联交易内容	交易金额	定价政策
南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司	接受劳务	313,710.89	市场价
南京朗诗深绿物业管理有限公司苏州分公司	接受劳务	308,837.62	市场价
长兴朗诚建设工程质量检测有限公司	接受劳务	36,007.28	市场价

（2）出售商品/提供劳务情况表

企业名称	关联交易内容	交易金额	定价政策
成都海兴冷业贸易股份有限公司	提供劳务	49,436,942.40	市场价
咸阳朗天佳城置业有限公司	提供劳务	40,296,962.98	市场价
苏州亨通朗铭置业有限公司	提供劳务	30,301,953.21	市场价
无锡新坤朗叙置业有限公司	提供劳务	28,580,661.51	市场价
重庆星德房地产开发有限公司	提供劳务	23,657,246.88	市场价
苏州中城绿建科技有限公司	提供劳务	21,202,777.90	市场价
南京朗诗物业管理有限公司	提供劳务	19,480,124.17	市场价
宿迁朗鑫置业有限公司	提供劳务	16,206,612.27	市场价
成都朗韬房地产开发有限公司	提供劳务	14,708,272.43	市场价
西安嘉益房地产开发有限公司	提供劳务	14,493,660.64	市场价
成都德商荣达置业有限公司	提供劳务	13,518,980.49	市场价
苏州朗腾置业有限公司	提供劳务	13,353,883.36	市场价
南京朗诗物业管理有限公司苏州分公司	提供劳务	12,012,082.58	市场价
重庆璟诗房地产开发有限公司	提供劳务	10,555,751.36	市场价
成都华铭房地产开发有限公司	提供劳务	10,079,634.63	市场价
西安嘉鹏房地产开发有限公司	提供劳务	9,883,238.94	市场价
湖南省湘雅置业发展有限公司	提供劳务	9,363,113.21	市场价
成都凯迪置业有限公司	提供劳务	8,648,439.99	市场价
宿迁朗诗置业有限公司	提供劳务	8,410,533.03	市场价
宜兴市美晟置业有限公司	提供劳务	8,374,445.22	市场价
中山市联兴房地产开发有限公司	提供劳务	8,363,659.78	市场价
南京朗诗物业管理有限公司第一分公司	提供劳务	7,526,060.74	市场价
张家港朗竣置业有限公司	提供劳务	7,041,176.51	市场价
河北鑫铭房地产开发有限公司	提供劳务	6,801,886.80	市场价
昆山朗诗华佑房地产开发有限公司	提供劳务	5,983,325.00	市场价
昆山朗诗华洋房地产开发有限公司	提供劳务	5,651,127.01	市场价
浙江开源置业有限公司	提供劳务	5,534,247.74	市场价
南京朗诗物业管理有限公司上海分公司	提供劳务	5,133,489.47	市场价

企业名称	关联交易内容	交易金额	定价政策
常熟朗烁置业有限公司	提供劳务	5,019,891.19	市场价
南京颐成房地产开发有限公司	提供劳务	4,979,151.49	市场价
中福颐乐（天津）置业有限公司	提供劳务	4,940,121.12	市场价
南京朗诗物业管理有限公司杭州分公司	提供劳务	4,185,082.40	市场价
海宁朗宏房地产开发有限公司	提供劳务	3,927,669.35	市场价
苏州高铁新城朗诗置业有限公司	提供劳务	3,738,930.40	市场价
南京朗诗物业管理有限公司武汉分公司	提供劳务	3,225,931.19	市场价
西安泽登置业有限公司	提供劳务	3,007,201.57	市场价
南京绿慧能源科技有限公司	提供劳务	2,548,901.85	市场价
马鞍山星文房地产开发有限公司	提供劳务	2,331,610.84	市场价
上海朗棣安企业管理合伙企业（有限合伙）	提供劳务	2,078,912.38	市场价
杭州朗平置业有限公司	提供劳务	1,620,610.06	市场价
天津朗信投资管理有限公司	提供劳务	1,462,264.15	市场价
杭州朗优置业有限公司	提供劳务	1,412,073.12	市场价
南京朗诗物业管理有限公司成都分公司	提供劳务	1,375,923.16	市场价
南京学衡置业有限公司	提供劳务	1,165,813.49	市场价
上海朗诗现所企业管理有限公司	提供劳务	1,113,207.55	市场价
杭州朗正置业有限公司	提供劳务	967,906.33	市场价
南京朗诗物业管理有限公司南通分公司	提供劳务	908,308.95	市场价
杭州朗瑞商业管理有限公司	提供劳务	837,264.15	市场价
宁波金沃商业投资有限公司	提供劳务	521,904.35	市场价
成都尚高投资有限公司	提供劳务	502,777.34	市场价
上海中云置业有限公司	提供劳务	309,134.49	市场价
南京朗诗物业管理有限公司常州分公司	提供劳务	213,364.31	市场价
南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司	提供劳务	213,364.31	市场价
肥东皖新文化产业投资有限公司	提供劳务	179,245.28	市场价
浙江天元房地产开发有限公司	提供劳务	88,116.70	市场价
南京奥建置业有限公司	提供劳务	64,243.40	市场价
广州建昭企业管理咨询有限公司	提供劳务	54,716.98	市场价
南京朗润房地产开发有限公司	提供劳务	37,735.85	市场价

2.应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
天津泰禾锦川置业有限公司	应收账款	208,994,420.00	2,089,944.20

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
咸阳朗天佳城置业有限公司	应收账款	35,514,780.74	355,147.81
武汉朗泓置业有限公司	应收账款	31,746,884.94	317,468.85
成都海兴冷业贸易股份有限公司	应收账款	28,616,380.61	286,163.81
成都华铭房地产开发有限公司	应收账款	22,328,533.07	223,285.33
南京颐成房地产开发有限公司	应收账款	21,899,999.98	219,000.00
重庆星德房地产开发有限公司	应收账款	19,946,190.75	199,461.91
合肥皖新朗诗文化投资有限公司	应收账款	18,241,036.32	182,410.36
杭州朗优置业有限公司	应收账款	17,690,830.15	176,908.30
马鞍山星文房地产开发有限公司	应收账款	15,355,371.51	153,553.72
成都太行瑞宏房地产开发有限公司	应收账款	14,891,256.33	148,912.56
中福颐乐（天津）置业有限公司	应收账款	14,634,475.24	146,344.75
苏州高铁新城朗诗置业有限公司	应收账款	12,882,942.20	128,829.42
南京奥建置业有限公司	应收账款	12,596,516.25	125,965.16
杭州朗平置业有限公司	应收账款	11,948,538.23	119,485.38
湖南省湘雅置业发展有限公司	应收账款	10,948,900.00	109,489.00
南京学衡置业有限公司	应收账款	10,882,121.68	108,821.21
睿奥（嘉兴）房地产开发有限责任公司桐乡分公司	应收账款	10,693,132.70	106,931.33
苏州朗腾置业有限公司	应收账款	10,276,103.32	102,761.03
河北鑫铭房地产开发有限公司	应收账款	9,810,748.90	98,107.49
成都富广置业有限公司	应收账款	9,405,104.70	9,405,104.70
南京朗诗物业管理有限公司第一分公司	应收账款	7,812,260.74	78,122.61
成都辰诗置业有限公司	应收账款	7,490,667.63	74,906.67
中福乐龄（天津）置业有限公司	应收账款	6,664,927.63	66,649.28
苏州亨通朗铭置业有限公司	应收账款	6,382,691.24	63,826.91
无锡新坤朗叙置业有限公司	应收账款	5,877,806.23	58,778.06
浙江开源置业有限公司	应收账款	5,866,302.60	58,663.03
海宁朗宏房地产开发有限公司	应收账款	5,765,871.49	57,658.71
南京朗诗物业管理有限公司上海分公司	应收账款	5,133,489.47	51,334.89
肥东皖新文化产业投资有限公司	应收账款	5,107,883.75	4,996,519.47
中山市联兴房地产开发有限公司	应收账款	4,788,614.02	47,886.14
宿迁朗诗置业有限公司	应收账款	4,515,480.42	45,154.80

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
南京朗诗物业管理有限公司杭州分公司	应收账款	4,185,082.40	41,850.82
南京朗诗物业管理有限公司苏州分公司	应收账款	4,077,039.00	40,770.39
宿迁朗鑫置业有限公司	应收账款	3,696,610.01	36,966.10
南京朗诗物业管理有限公司武汉分公司	应收账款	3,225,931.19	32,259.31
嘉兴朗融投资合伙企业（有限合伙）	应收账款	2,660,500.10	26,605.00
杭州朗瑞商业管理有限公司	应收账款	2,312,480.00	23,124.80
宁波金沃商业投资有限公司	应收账款	2,295,516.72	22,955.17
西安泽登置业有限公司	应收账款	1,950,133.70	19,501.34
北京懋佳商业管理有限公司	应收账款	1,523,800.00	15,238.00
南京朗诗物业管理有限公司	应收账款	1,480,124.17	14,801.25
嘉兴朗达二号投资合伙企业（有限合伙）	应收账款	1,445,499.97	14,455.00
西安嘉益房地产开发有限公司	应收账款	1,156,241.14	11,562.41
上海朗棣安企业管理合伙企业（有限合伙）	应收账款	1,049,850.75	10,498.51
南京朗诗物业管理有限公司成都分公司	应收账款	1,005,205.52	10,052.06
南京朗诗物业管理有限公司南通分公司	应收账款	908,308.95	9,083.09
常熟朗烁置业有限公司	应收账款	540,237.99	5,402.38
成都尚高投资有限公司	应收账款	490,034.23	4,900.34
南京朗鑫樾置业有限公司	应收账款	456,434.22	4,564.34
上海朗诗现所企业管理有限公司	应收账款	380,000.00	3,800.00
苏州中城绿建科技有限公司	应收账款	376,932.56	3,769.33
南京朗诗物业管理有限公司常州分公司	应收账款	213,364.31	2,133.64
南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司	应收账款	213,364.31	2,133.64
南京朗诗家室内环境工程有限公司	应收账款	113,708.58	1,137.09
南京学尚置业有限公司	应收账款	103,775.96	1,037.76
杭州丰昀投资有限公司	应收账款	83,300.00	833.00
杭州朗正置业有限公司	应收账款	79,927.55	799.28

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
成都凯迪置业有限公司	应收账款	70,477.13	704.77
南京朗润房地产开发有限公司	应收账款	45,516.83	455.17
平安不动产朗诗租赁住房 1 号私募投资基金	应收账款	35,990.21	359.90
南京朗诗体育文化发展有限公司	应收账款	31,733.56	317.34
南京绿慧能源科技有限公司	预付款项	3,403,547.85	
上海朗绿建筑科技股份有限公司	预付款项	121,949.20	
江苏慧居建筑科技有限公司	预付款项	29,125.00	
武汉朗泓置业有限公司	其他应收款	481,795,040.97	
江苏国泰紫金科技发展有限公司	其他应收款	398,707,394.68	
南京朗鑫樾置业有限公司	其他应收款	381,663,367.36	
江苏国泰华鼎投资有限公司	其他应收款	330,768,309.98	
西安嘉鹏房地产开发有限公司	其他应收款	307,753,458.59	
成都朗韬房地产开发有限公司	其他应收款	286,602,626.00	
昆山朗诗华洋房地产开发有限公司	其他应收款	273,921,400.29	
杭州朗瑞商业管理有限公司	其他应收款	258,685,238.00	
南京旭晟辉企业管理咨询有限公司	其他应收款	258,053,822.79	37,626,818.32
嘉兴朗建股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他应收款	252,238,189.74	
成都华铭房地产开发有限公司	其他应收款	230,633,800.00	
中山市联兴房地产开发有限公司	其他应收款	200,000,000.00	
南京东之合房地产开发有限公司	其他应收款	170,121,026.25	
上海朗居房地产开发有限公司	其他应收款	158,265,104.04	120,950,589.46
无锡朗澄实业有限公司	其他应收款	138,283,000.00	3,989,982.98
昆山朗诗华佑房地产开发有限公司	其他应收款	130,609,638.06	
肥东皖新文化产业投资有限公司	其他应收款	126,757,012.83	5,770,899.08
南京朗乾置业有限公司	其他应收款	126,187,928.00	
成都凯迪置业有限公司	其他应收款	115,126,500.00	6,683,185.03
嘉兴市睿冀房地产开发有限责任公司	其他应收款	105,000,000.00	5,929,929.82
成都尚高投资有限公司	其他应收款	100,788,170.92	
杭州临安朗茂置业有限公司	其他应收款	72,700,000.00	87,557.25
马鞍山星文房地产开发有限公司	其他应收款	69,960,674.15	
深圳朗诗德洲绿色投资有限公司	其他应收款	64,000,000.00	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
重庆聚顺置业有限责任公司	其他应收款	63,560,000.00	
成都朗樾企业管理有限公司	其他应收款	59,000,000.00	
河北鑫铭房地产开发有限公司	其他应收款	54,000,000.00	
合肥皖新朗诗文化投资有限公司	其他应收款	43,671,895.26	
西安融旭房地产开发有限公司	其他应收款	35,000,000.00	
重庆璟诗房地产开发有限公司	其他应收款	33,854,040.00	
成都朗泓企业管理咨询有限公司	其他应收款	33,352,360.00	
西安朗烨置业有限公司	其他应收款	26,000,000.00	
上海著久企业管理咨询有限公司	其他应收款	19,465,087.24	18,522,882.48
广州建昭企业管理咨询有限公司	其他应收款	18,458,986.30	
重庆星德房地产开发有限公司	其他应收款	13,830,576.00	
成都海兴冷业贸易股份有限公司	其他应收款	12,095,943.25	
天津隆曜科技发展有限公司	其他应收款	11,952,241.47	
中福颐乐（天津）置业有限公司	其他应收款	10,866,245.60	
上海朗诗现所企业管理有限公司	其他应收款	7,650,000.00	
中福乐龄（天津）置业有限公司	其他应收款	7,510,677.06	
LS-OC Portola EB-5 LLC	其他应收款	5,777,909.87	
杭州朗正置业有限公司	其他应收款	5,518,333.34	
西安嘉益房地产开发有限公司	其他应收款	5,000,000.00	
南京绿慧能源科技有限公司	其他应收款	2,879,198.83	
南京朗诗物业管理有限公司	其他应收款	1,314,012.38	
天香投资控股有限公司	其他应收款	1,225,000.00	
西安泽登置业有限公司	其他应收款	637,500.00	
南京朗诗深绿物业管理有限公司杭州分公司	其他应收款	500,000.00	
南京朗诗物业管理有限公司成都分公司	其他应收款	412,182.38	
上海中云置业有限公司	其他应收款	332,692.57	
南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司	其他应收款	126,365.70	
南京朗诗物业管理有限公司武汉分公司	其他应收款	80,000.00	80,000.00
南京市玄武区朗诗常青藤北安门养老服务中心	其他应收款	75,000.00	
南京朗诗物业管理有限公司常州分	其他应收款	59,347.29	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
公司			
成都太行瑞宏房地产开发有限公司	其他应收款	49,139.82	49,139.82
杭州朗宁投资有限公司	其他应收款	32,568.00	
成都朗昱企业管理咨询有限公司	其他应收款	20,000.00	20,000.00
南京朗诗物业管理有限公司吴江分公司	其他应收款	19,874.00	
上海青夏投资管理有限公司	其他应收款	15,000.00	
上海珉瑞企业管理咨询有限公司	其他应收款	10,000.00	
南京朗诗物业管理有限公司张家港分公司	其他应收款	5,269.08	
南京睿岱企业管理咨询有限公司	其他应收款	4,080.00	
上海随渠企业管理咨询有限公司	其他应收款	3,555.56	
苏州朗城寓商业管理有限公司	其他应收款	1,250.00	
绍兴思华置业有限公司	其他应收款	1,000.00	
合肥皖新朗诗文化投资有限公司	长期应收款	754,451,722.27	126,621,955.99
上海融懋商业管理有限公司	长期应收款	179,500,000.00	18,005,167.72
上海随渠企业管理咨询有限公司	长期应收款	81,954,809.29	
嘉兴朗裕投资有限公司	长期应收款	36,504,466.69	

关联方名称	应付项目	期末余额
武汉汇贤居房地产经纪有限公司	应付账款	6,025,801.00
苏州汇雅居房地产经纪有限公司	应付账款	5,106,831.68
无锡汇邻驿居房地产经纪有限公司	应付账款	4,278,380.00
南京汇邻驿居房地产经纪有限公司	应付账款	4,178,594.00
南京朗诗物业管理有限公司	应付账款	3,440,656.32
上海清居电子商务有限公司	应付账款	2,638,461.54
南京绿慧能源科技有限公司	应付账款	2,202,750.94
成都汇邻驿居房地产经纪有限公司	应付账款	1,348,333.30
上海朗绿建筑科技股份有限公司	应付账款	1,144,774.38
南京朗诗物业管理有限公司开封分公司	应付账款	1,071,061.02
江苏慧居建筑科技有限公司	应付账款	660,203.48
南京朗诗物业管理有限公司武汉分公司	应付账款	643,768.06
南京朗诗物业管理有限公司成都分公司	应付账款	257,105.96

关联方名称	应付项目	期末余额
南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司	应付账款	230,677.53
南京朗诗物业管理有限公司常州分公司	应付账款	133,453.00
南京朗诗物业管理有限公司第一分公司	应付账款	116,347.40
南京朗诗深绿物业管理有限公司	应付账款	32,078.00
南京朗诗物业管理有限公司苏州分公司	应付账款	24,800.00
南京朗诗物业管理有限公司天津分公司	应付账款	13,266.00
南京朗诗深绿物业管理有限公司无锡分公司	应付账款	12,766.88
南京朗诗深绿物业管理有限公司天津分公司	应付账款	7,336.90
南京朗诗物业管理有限公司上海分公司	应付账款	1,500.00
天津泰禾锦川置业有限公司	应付账款	723.23
长兴朗诚建设工程质量检测有限公司	应付账款	1.60
成都朗韬房地产开发有限公司	预收款项	31,952,452.64
成都德商荣达置业有限公司	预收款项	19,911,484.20
成都凯迪置业有限公司	预收款项	11,280,805.60
武汉朗泓置业有限公司	预收款项	8,012,689.13
西安嘉鹏房地产开发有限公司	预收款项	5,957,557.26
重庆璟诗房地产开发有限公司	预收款项	3,183,724.39
宜兴市美晟置业有限公司	预收款项	1,285,390.64
成都尚高投资有限公司	预收款项	1,180,855.14
杭州临安朗茂置业有限公司	预收款项	506,763.94
浙江天元房地产开发有限公司	预收款项	500,000.00
天津朗信投资管理有限公司	预收款项	449,085.53
南京朗诗物业管理有限公司第一分公司	预收款项	344,166.40
南京朗诗物业管理有限公司常州分公司	预收款项	144,088.96
南京朗诗物业管理有限公司上海分公司	预收款项	136,197.13
南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司	预收款项	126,819.84
南京朗诗物业管理有限公司苏州分公司	预收款项	97,961.91
张家港朗竣置业有限公司	预收款项	92,913.88
南京朗诗物业管理有限公司吴江分公司	预收款项	55,336.31
南京朗诗物业管理有限公司武汉分公司	预收款项	45,165.14
南京朗诗物业管理有限公司绍兴柯桥分公司	预收款项	42,128.66
南京朗诗物业管理有限公司张家港分公司	预收款项	33,266.75
南京朗诗物业管理有限公司成都分公司	预收款项	16,065.12
杭州朗优置业有限公司	预收款项	1,065.76

关联方名称	应付项目	期末余额
苏州科技城朗诗置业有限公司	预收款项	0.04
南京学衡置业有限公司	其他应付款	848,300,000.00
无锡新坤朗叙置业有限公司	其他应付款	579,701,974.75
杭州朗瑞商业管理有限公司	其他应付款	565,735,396.68
中山市联兴房地产开发有限公司	其他应付款	482,428,923.85
宿迁朗鑫置业有限公司	其他应付款	459,935,965.00
南京奥建置业有限公司	其他应付款	444,600,000.00
成都朗韬房地产开发有限公司	其他应付款	410,000,000.00
杭州朗平置业有限公司	其他应付款	332,941,362.90
武汉朗泓置业有限公司	其他应付款	304,783,000.00
宿迁朗诗置业有限公司	其他应付款	265,411,250.00
西安嘉鹏房地产开发有限公司	其他应付款	256,315,533.24
昆山朗诗华洋房地产开发有限公司	其他应付款	252,300,000.00
成都华铭房地产开发有限公司	其他应付款	240,000,000.00
南京交通产业集团有限责任公司	其他应付款	224,009,467.09
成都朗樾企业管理有限公司	其他应付款	180,000,000.00
南京学尚置业有限公司	其他应付款	153,484,068.80
杭州朗优置业有限公司	其他应付款	147,000,000.00
河北鑫铭房地产开发有限公司	其他应付款	140,000,010.00
西安朗烨置业有限公司	其他应付款	130,978,000.00
张家港朗竣置业有限公司	其他应付款	126,642,570.08
常熟朗烁置业有限公司	其他应付款	126,316,598.89
苏州高铁新城朗诗置业有限公司	其他应付款	120,000,000.00
成都德商荣达置业有限公司	其他应付款	110,000,000.00
南京朗润房地产开发有限公司	其他应付款	103,506,600.00
昆山朗诗华佑房地产开发有限公司	其他应付款	96,500,000.00
浙江天元房地产开发有限公司	其他应付款	89,957,727.52
成都辰诗置业有限公司	其他应付款	60,888,467.82
宁波金沃商业投资有限公司	其他应付款	58,000,000.00
杭州临安朗茂置业有限公司	其他应付款	48,372,830.19
中福颐乐（天津）置业有限公司	其他应付款	40,250,000.00
浙江菱雪电子机械有限公司	其他应付款	35,805,000.00
重庆璟诗房地产开发有限公司	其他应付款	30,000,000.00
南京招商兴盛房地产有限公司	其他应付款	19,800,000.00

关联方名称	应付项目	期末余额
嘉兴朗建股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他应付款	17,244,945.69
苏州科技城朗诗置业有限公司	其他应付款	16,000,000.00
上海朗诗现所企业管理有限公司	其他应付款	14,000,000.00
中福乐龄（天津）置业有限公司	其他应付款	12,763,405.69
嘉兴朗达三号投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	8,824,034.37
嘉兴朗达一号投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	8,493,383.89
嘉兴朗达九号投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	5,474,958.90
杭州万业置业有限公司	其他应付款	4,881,910.40
上海珉瑞企业管理咨询有限公司	其他应付款	2,550,000.00
上海青夏投资管理有限公司	其他应付款	1,938,708.68
南京朗诗物业管理有限公司苏州分公司	其他应付款	1,141,001.02
平安不动产朗诗租赁住房 2 号私募投资基金	其他应付款	598,824.14
南京朗诗物业管理有限公司上海分公司	其他应付款	393,552.72
南京市鼓楼区朗诗常青藤居家养老服务中心	其他应付款	319,000.00
平安不动产朗诗租赁住房 1 号私募投资基金	其他应付款	270,965.20
南京市雨花台区朗诗常青藤养老服务中心	其他应付款	270,000.00
南京市鼓楼区朗诗常青藤睿颐社区居家养老服务中心	其他应付款	240,000.00
南京朗诗深绿物业管理有限公司	其他应付款	211,333.20
南京市秦淮区朗青居家养老服务中心	其他应付款	105,000.00
南京市鼓楼区朗诗常青藤汇贤居社区居家养老服务中心	其他应付款	90,000.00
南京市江宁区朗诗常青藤居家养老服务中心	其他应付款	80,000.00
南京市玄武区朗诗常青藤居家养老服务中心	其他应付款	50,000.00
成都朗泓企业管理咨询有限公司	其他应付款	24,000.00
贾欣武	其他应付款	22,876.18
南京市鼓楼区朗诗常青藤小桃园社区居家养老服务中心	其他应付款	22,000.00
天津朗信投资管理有限公司	其他应付款	1,357.70
嘉兴朗达二号投资合伙企业（有限合伙）	长期应付款	327,310,042.36
西安嘉鹏房地产开发有限公司	长期应付款	317,895,902.58
成都朗韬房地产开发有限公司	长期应付款	310,240,000.00
成都华铭房地产开发有限公司	长期应付款	230,065,118.45
成都凯迪置业有限公司	长期应付款	185,126,500.00

关联方名称	应付项目	期末余额
苏州宸庆实业有限公司	长期应付款	119,438,848.98
嘉兴朗达一号投资合伙企业（有限合伙）	长期应付款	82,967,365.13
嘉兴朗达三号投资合伙企业（有限合伙）	长期应付款	62,991,123.34
嘉兴朗达九号投资合伙企业（有限合伙）	长期应付款	35,567,671.24
宁波金沃商业投资有限公司	长期应付款	15,704,103.84

十四、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

十五、母公司会计报表的主要项目附注

（一）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款项	7,591,240,642.40	8,078,819,253.08
合计	7,691,240,642.40	8,178,819,253.08

1.应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	100,000,000.00	100,000,000.00		
常州朗诗置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	未结算	内部关联方未减值
合计	100,000,000.00	100,000,000.00		

2.其他应收款项

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	60,000,000.00	0.79	60,000,000.00	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,591,240,642.40	99.16		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,045,308.79	0.05	4,045,308.79	100.00
合计	7,655,285,951.19	100.00	64,045,308.79	

接上表：

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	60,000,000.00	0.74	30,000,000.00	50.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,047,356,524.28	99.19		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,716,288.79	0.07	4,253,559.99	74.41
合计	8,113,072,813.07	100.00	34,253,559.99	

（1）期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

类别	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
项目诚意金	60,000,000.00	60,000,000.00	100.00	预计无法收回
合计	60,000,000.00	60,000,000.00		

（2）期末按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
低信用风险组合	7,591,240,642.40			8,047,356,524.28		
合计	7,591,240,642.40			8,047,356,524.28		

（3）期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

类别	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单笔金额小于 100 万元的其他应收款	4,045,308.79	4,045,308.79	100.00	预计无法收回
合计	4,045,308.79	4,045,308.79	100.00	

（4）本报告期实际核销的应收账款情况

类别	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
无法收回的款项	其他	8,180.00	无法收回	否
合计		8,180.00		

（二）长期股权投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	1,508,619,420.60	43,826,000.00		1,552,445,420.60
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小计	1,508,619,420.60	43,826,000.00		1,552,445,420.60
减:长期股权投资减值准备				
合计	1,508,619,420.60	43,826,000.00		1,552,445,420.60

十六、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至资产负债表日，本公司无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十七、财务报表的批准

本年度财务报表经公司管理层批准。

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

（副 本）（15-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　邱靖之

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（下期出资时间为2020年6月30日。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2012年03月05日

合伙期限　2012年03月05日 至 长期

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关

2020 年 06 月 05 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名　　称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

批准执业文号：京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：2011年11月14日

证书序号：0000175

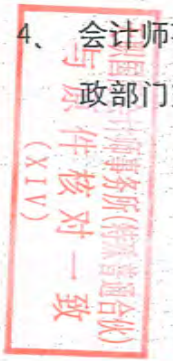
说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

二〇一八　七　二十六

年　月　日

中华人民共和国财政部制

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XIV)

姓 名 Full name 郑斐
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1983-12-25
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
身份证号码 Identity card No. 320402198312252224



证书编号: No. of Certificate 110101504643

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

发证日期: Date of Issuance 2014 年 /y 03 月 /m 31 日 /d

4

年度检
Annual Rene

本证书经
This certific
this renewal.

郑斐(110101504643)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

郑斐(110101504643)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

5

年度
Annua

本证
This c
this renewal.

郑斐(110101504643)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

郑斐(110101504643)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

6

郑斐(110101504643)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

郑斐(110101504643)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XIV)

姓名 Full name 徐薇
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-11-16
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
身份证号码 Identity card No. 321281198511160024



证书编号: 110101505138
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: 2016 年 07 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

徐薇(110101505138)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

徐薇(110101505138)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

徐薇(110101505138)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

徐薇(110101505138)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XIV)

姓名 Full name 刘卫欣

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1991-10-20

工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

身份证号码 Identity card No. 419928199110203312



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate 110101500758

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

发证日期：
Date of Issuance 2020 年 /y 12 月 /m 30 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d