



0000201903007747

报告文号：众会字[2019]第2631号

南京安居建设集团有限责任公司

2018 年度合并及公司

财务报表及审计报告



目 录

内容	页码
审计报告	1-2
合并资产负债表	3
合并利润表	4
合并现金流量表	5
合并所有者权益变动表	6-7
公司资产负债表	8
公司利润表	9
公司现金流量表	10
公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-115

审 计 报 告

众会字（2019）第 2631 号

南京安居建设集团有限责任公司：

一、 审计意见

我们审计了南京安居建设集团有限责任公司（以下简称“安居建设集团”）财务报表，包括 2018 年度的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了安居建设集团 2018 年度的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及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，我们独立于安居建设集团，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

安居建设集团管理层（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，管理层负责评估安居建设集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算安居建设集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督安居建设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，就可能导致对安居建设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安居建设集团不能持续经营。

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

(6) 就安居建设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。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师

周路琴



中国注册会计师

曹智莹



中国·上海

2019年3月28日

合并资产负债表

编制单位：南京安德建设集团有限责任公司 2018年12月31日 企财01表 金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	54		
货币资金	2	10,753,541,376.48	8,860,136,512.93	短期借款	55	893,120,000.00	300,000,000.00
△结算备付金	3	-	-	△向中央银行借款	56	-	-
△拆出资金	4	-	-	△吸收存款及同业存放	57	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	-	-	△拆入资金	58	-	-
衍生金融工具	6	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	59	-	-
应收票据及应收账款	7	851,874,712.05	72,586,967.18	衍生金融负债	60	-	-
预付款项	8	6,172,244,433.77	9,486,406,002.41	应付票据及应付账款	61	2,782,338,815.76	2,382,222,159.64
△应收保费	9	-	-	预收款项	62	4,261,606,575.87	4,979,321,433.99
△应收分保准备金	10	-	-	应付职工薪酬	63	23,437,311.76	16,777,531.47
其他应收款	11	-	-	其中：应付工资	64	18,419,132.95	12,849,584.06
△买入返售金融资产	12	14,130,516,071.80	13,269,903,613.77	应付福利费	65	29,184.04	706,446.00
存货	13	-	-	应交税费	66	362,430,394.26	248,748,155.75
其中：原材料	14	35,505,920,838.09	29,171,942,906.74	其中：应交税金	67	358,103,033.32	246,389,376.62
库存商品(产成品)	15	1,237,622.63	835,992.70	其他应付款	68	10,953,915,639.27	9,232,624,432.23
持有待售资产	16	1,479,370.06	785,353.53	持有待售负债	69	-	-
一年内到期的非流动资产	17	-	-	一年内到期的非流动负债	70	-	-
其他流动资产	18	-	-	其他流动负债	71	-	-
流动资产合计	19	322,930,857.96	321,990,989.29	流动负债合计	72	25,074,225,654.80	21,175,493,713.08
非流动资产：	20			非流动负债：	73		
△发放贷款及垫款	21	-	-	长期借款	74	7,851,380,112.46	9,433,799,966.22
可供出售金融资产	22	-	-	应付债券	75	14,151,643,902.24	10,061,218,141.57
持有至到期投资	23	-	-	长期应付款	76	208,836,210.05	701,499,217.28
长期股权投资	24	982,961,792.96	780,501,484.96	长期应付职工薪酬	77	-	-
长期股权投资	25	-	-	预计负债	78	-	-
投资性房地产	26	892,097,224.86	711,459,526.68	递延收益	79	41,877,428.68	11,984,880.44
固定资产原价	27	490,972,249.52	482,151,905.86	递延所得税负债	80	-	-
固定资产累计折旧	28	594,914,707.89	588,548,291.33	其他非流动负债	81	22,253,737,653.43	20,208,502,205.51
固定资产减值准备	29	126,139,065.14	105,091,753.54	非流动负债合计	82	47,327,963,308.23	41,383,995,918.59
固定资产净值	30	468,775,642.75	483,456,537.79	所有者权益(或股东权益)：	83		
减：固定资产减值准备	31	-	-	实收资本(或股本)	84	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
固定资产净额	32	468,775,642.75	483,456,537.79	国有资本	85	-	-
在建工程	33	1,570,022.00	16,963,669.27	其中：国有法人资本	86	-	-
生产性生物资产	34	-	-	集体资本	87	-	-
油气资产	35	-	-	民营资本	88	-	-
无形资产	36	31,097,674.65	31,812,280.30	外商资本	89	-	-
开发支出	37	-	-	减：已归还投资	90	-	-
商誉	38	12,835,649.68	12,835,649.68	实收资本(或股本)净额	91	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
长期待摊费用	39	168,185,937.12	41,488,360.71	其他权益工具	92	697,900,000.00	-
递延所得税资产	40	108,161,246.32	62,514,133.84	资本公积	93	16,956,203,376.49	15,172,160,697.24
其他非流动资产	41	-	-	减：库存股	94	-	-
其中：特准储备物资	42	-	-	其他综合收益	95	101,250,000.00	-
非流动资产合计	43	3,158,657,439.86	2,623,183,549.09	其中：外币报表折算差额	96	-	-
	44			专项储备	97	-	-
	45			盈余公积	98	12,558,012.22	11,712,221.61
	46			其中：法定公积金	99	12,558,012.22	11,712,221.61
	47			任意公积金	100	-	-
	48			△一般风险准备	101	-	-
	49			未分配利润	102	1,019,959,461.98	823,977,056.52
	50			归属于母公司所有者权益合计	103	22,787,870,850.69	20,007,849,975.37
	51			少数股东权益	104	779,851,611.09	2,414,304,647.45
	52			所有者权益(或股东权益)合计	105	23,567,722,461.78	22,422,154,622.82
资产总计	53	70,895,685,770.01	63,806,150,541.41	负债和所有者权益(或股东权益)总计	106	70,895,685,770.01	63,806,150,541.41

注：表中“科目”为合并会计报表专用；后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
法定代表人：毛龙星 主管会计工作的负责人：张洁

会计机构负责人：皮二英



合并利润表

编制单位：南京安居建设集团有限公司
2018年度
金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	8,409,070,139.66	7,097,167,277.23	其中：非流动资产毁损报废利得	33	239,217.85	
其中：营业收入	2	8,409,070,139.66	7,097,167,277.23	非货币性资产交换利得	34		
△利息收入	3			政府补助	35		
△已赚保费	4			债务重组利得	36		
△手续费及佣金收入	5			减：营业外支出	37	2,780,076.71	304,302.58
二、营业总成本	6	8,041,314,851.36	6,835,775,663.07	其中：非流动资产毁损报废损失	38	159,899.30	
其中：营业成本	7	7,482,480,334.23	6,212,381,650.08	非货币性资产交换损失	39		
△利息支出	8	-	-	债务重组损失	40		
△手续费及佣金支出	9	-	-	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41	352,330,301.62	288,438,322.12
△退保金	10	-	-	减：所得税费用	42	87,204,291.69	97,952,179.10
△赔付支出净额	11	-	-	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	43	265,126,009.93	190,486,143.02
△提取保险合同准备金净额	12	-	-	（一）按经营持续性分类：	44	265,126,009.93	190,486,143.02
△保单红利支出	13	-	-	1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	45	265,126,009.93	190,486,143.02
△分保费用	14	-	-	2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	46		
税金及附加	15	172,864,340.96	353,163,302.38	（二）按所有权归属分类：	47	265,126,009.93	190,486,143.02
销售费用	16	148,062,740.13	79,135,448.23	1. 归属于公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	48	236,859,039.84	180,722,007.08
管理费用	17	270,465,450.52	194,636,852.58	2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	49	28,266,970.09	9,764,135.94
研发费用	18	-	-	六、其他综合收益的税后净额	50		
财务费用	19	-30,605,459.88	-3,167,748.21	（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	51		
其中：利息费用	20	101,198,929.07	107,262,606.41	其中：1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	52		
利息收入	21	133,140,259.83	113,606,762.08	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	53		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	2,000.26	1,776.61	（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	54	101,250,000.00	
资产减值损失	23	-1,952,554.60	-373,841.99	其中：1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	55		
加：其他收益	24	-	351,963.31	2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	56	101,250,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	25	-20,220,794.61	17,822,232.15	3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	57		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-24,562,464.63	13,567,413.13	4. 现金流量套期损益的有效部分	58		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	27	-	-	5. 外币财务报表折算差额	59		
资产处置收益	28	819,022.60	4,926,173.71	七、综合收益总额	60	366,376,009.93	190,486,143.02
	29			归属于公司所有者的综合收益总额	61	338,109,039.84	180,722,007.08
	30			*归属于少数股东的综合收益总额	62	28,266,970.09	9,764,135.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31	348,353,516.29	284,491,983.33	八、每股收益：	63		
加：营业外收入	32	6,756,862.04	4,250,641.37	基本每股收益	64		
				稀释每股收益	65		

注：表中带*科目为合并会计报表专用，加△楷体项目为金融类企业专用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：毛建泉

主管会计工作的负责人：张洁

会计机构负责人：皮二英

毛建泉

张洁

皮二英

合并现金流量表

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司 2018年度 金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1			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	30	16,430,392.51	8,922.16
销售商品、提供劳务收到的现金	2	5,457,202,486.10	4,575,490,725.68	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	1,553,225.30	-
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	-	-	收到其他与投资活动有关的现金	32	945,223,544.86	1,158,000,000.00
△向中央银行借款净增加额	4	-	-	投资活动现金流入小计	33	1,198,721,618.67	1,203,124,553.47
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	-	-	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	59,084,247.67	45,887,554.42
△收到原保险合同保费取得的现金	6	-	-	投资支付的现金	35	539,710,308.00	444,900,000.00
△收到再保险业务现金净额	7	-	-	△质押贷款净增加额	36	-	-
△保户储金及投资款净增加额	8	-	-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	121,357,658.91	-
△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	-	-	支付其他与投资活动有关的现金	38	1,026,227,014.75	2,426,273,750.00
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	-	-	投资活动现金流出小计	39	1,746,379,229.33	2,917,061,304.42
△拆入资金净增加额	11	-	-	投资活动产生的现金流量净额	40	-547,657,610.66	-1,713,936,750.95
△回购业务资金净增加额	12	-	-	三、筹资活动产生的现金流量：	41		
收到的税费返还	13	7,572,360.47	18,959,996.37	吸收投资收到的现金	42	989,900,000.00	73,100,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	14	3,574,325,453.46	6,767,289,490.49	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	292,000,000.00	54,100,000.00
经营活动现金流入小计	15	9,039,100,300.03	11,361,740,212.54	取得借款所收到的现金	44	9,351,864,076.18	7,541,749,444.93
购买商品、接受劳务支付的现金	16	7,285,506,167.81	8,211,383,728.84	发行债券收到的现金	45	4,071,379,471.70	2,000,000,000.00
△客户贷款及垫款净增加额	17	-	-	收到其他与筹资活动有关的现金	46	7,049,764,506.45	3,896,165,950.51
△存放中央银行和同业款项净增加额	18	-	-	筹资活动现金流入小计	47	21,462,908,054.33	13,511,015,395.44
△支付原保险合同赔付款项的现金	19	-	-	偿还债务所支付的现金	48	9,994,872,778.55	9,392,253,673.88
△支付利息、手续费及佣金的现金	20	-	-	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	1,541,976,997.16	1,660,101,718.25
△支付保单红利的现金	21	-	-	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	973,333.33	973,333.33
支付给职工以及为职工支付的现金	22	260,159,366.78	169,357,318.93	支付其他与筹资活动有关的现金	51	6,136,806,964.45	18,656,750.55
支付的各项税费	23	482,900,673.07	548,110,525.69	筹资活动现金流出小计	52	17,673,656,740.16	11,071,012,142.68
支付其他与经营活动有关的现金	24	2,468,874,298.42	3,719,956,236.93	筹资活动产生的现金流量净额	53	3,789,251,314.17	2,440,003,252.76
经营活动现金流出小计	25	10,497,440,506.08	12,648,807,810.39	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	-	-
经营活动产生的现金流量净额	26	-1,458,340,206.05	-1,287,067,597.85	五、现金及现金等价物净增加额	55	1,783,253,497.46	-561,001,096.04
二、投资活动产生的现金流量：	27			加：期初现金及现金等价物余额	56	8,764,834,550.70	9,325,835,646.74
收回投资收到的现金	28	166,437,200.00	40,752,400.00	六、期末现金及现金等价物余额	57	10,548,088,048.16	8,764,834,550.70
取得投资收益收到的现金	29	69,077,256.00	4,363,231.31		58		

注：表中带*科目为合并会计报表专用；△加楷体项目为金融类企业专用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：毛龙泉

主管会计工作的负责人：张洁

会计机构负责人：皮二英



合并所有者权益变动表

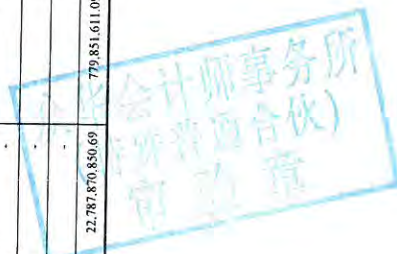
编制单位：南京安邦建设集团有限责任公司 2018年度 金额单位：元

项目	本期金额										所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计
一、上期期末余额	4,000,000,000.00	-	15,172,160,697.24	-	-	-	11,712,221.61	-	823,977,056.52	-	20,007,849,975.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本期期初余额	4,000,000,000.00	-	15,172,160,697.24	-	-	-	11,712,221.61	-	823,977,056.52	-	20,007,849,975.37
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	697,900,000.00	1,784,042,679.25	-	101,250,000.00	-	845,790.61	-	195,982,405.46	-	2,780,020,875.32
(一)综合收益总额					101,250,000.00				236,859,039.84		338,109,039.84
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股	-	697,900,000.00	1,784,042,679.25	-	-	-	-	-	-	-	2,481,912,679.25
2.其他权益工具持有者投入资本	-										
3.股份支付计入所有者权益的金额		697,900,000.00									697,900,000.00
4.其他			1,784,042,679.25								1,784,042,679.25
(三)专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(四)利润分配											
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	845,790.61	-	-40,876,634.38	-	-40,030,843.77
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	853,301.05	-	-853,301.05	-	-
任意公积金							853,301.05		-853,301.05		-
2.提取一般风险准备											
3.对所有者(或股东)的分配											
4.其他											
(五)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-7,510.44		-40,023,333.33		-40,023,333.33
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.结转重估计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动											
5.其他											
四、本期期末余额	4,000,000,000.00	697,900,000.00	16,956,203,376.49	-	101,250,000.00	-	12,538,012.22	-	1,019,959,461.98	-	22,787,870,850.69

注：表中各项目为合并会计报表专用，加△具体项目为合并报表附注为所有者权益的组成部分。

法定代表人：毛永良 主管会计工作的负责人：张洁

会计机构负责人：皮二英



皮二英

20.26

20.26

合并所有者权益变动表

金额单位：元

2018年度

项 目		上期金额													金额单位：元	
		归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
行次	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计					
次	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24					
一、上期期末余额	4,000,000.00	-	11,275,223.08	-	-	-	11,009,656.44	-	680,507,614.61	-	15,966,740,355.28	2,331,433,107.34	18,298,173,462.62			
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本期期初余额	4,000,000.00	-	11,275,223.08	-	-	-	11,009,656.44	-	680,507,614.61	-	15,966,740,355.28	2,331,433,107.34	18,298,173,462.62			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	3,896,937.61	-	-	-	702,565.17	-	143,469,441.91	-	4,041,109,620.09	82,871,540.11	4,123,981,160.20			
（一）综合收益总额									180,722,007.08		180,722,007.08	9,764,135.94	190,486,143.02			
（二）所有者投入和减少资本	-	-	3,896,937.61	-	-	-	-	-	-	-	3,896,937,613.01	73,107,404.17	3,970,045,017.18			
1.所有者投入的普通股	-	-	-									73,107,404.17	73,107,404.17			
2.其他权益工具持有者投入资本																
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他			3,896,937.61								3,896,937,613.01	-	3,896,937,613.01			
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.提取专项储备																
2.使用专项储备																
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	702,565.17	-	-37,252,565.17	-	-36,550,000.00	-	-36,550,000.00			
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	702,565.17	-	-702,565.17	-	-	-	-			
其中：法定公积金							702,565.17		-702,565.17		-		-			
任意公积金																
2.提取一般风险准备																
3.对所有者（或股东）的分配									-36,550,000.00		-36,550,000.00		-36,550,000.00			
4.其他																
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动																
5.其他																
四、本期期末余额	4,000,000.00	-	15,172,160.69	-	-	-	11,712,221.61	-	823,977,056.52	-	20,007,849,975.37	2,414,304,647.45	22,422,154,622.82			

注：表中“科目”为合并会计报表专用；加△为合并报表附注为财务报表的组成部分；主管会计工作的负责人：张浩

法定代表人：毛能霖

会计机构负责人：皮英

张浩

毛能霖



资产负债表

金额单位：元

2018年12月31日

编制单位：南京安居建设集团有限公司

项目	行次	期末余额	期初余额	项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动资产：	54		
货币资金	2	3,570,028,233.79	2,644,432,417.98	短期借款	55	873,120,000.00	
△结算备付金	3			△向中央银行借款	56		
衍生金融资产	4			△吸收存款及同业存放	57		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			衍生金融资产	58		
应收票据及应收账款	6			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	59		
预付款项	7	4,479,437,047.46	4,480,649,765.38	应付票据及应付账款	60	150,604,188.59	359,809,676.57
△应收保费	8			预收款项	61	350,357,693.58	903,505,993.40
△应收分保账款	9			应付职工薪酬	62	2,502,911.45	4,628,137.40
△应收分保准备金	10			其中：应付工资	63	1,403,656.80	3,491,739.30
其他应收款	11	15,877,365,925.98	15,762,887,711.74	应付福利费	64		
△买入返售金融资产	12			应交税费	65	7,487,504.24	11,330,717.05
存货	13	8,228,340,940.58	8,789,267,035.22	其中：应交税金	66	7,153,854.60	10,827,486.82
其中：原材料	14			其他应付款	67	4,870,544,556.14	5,867,831,192.92
库存商品(产成品)	15			持有待售负债	68		
持有待售资产	16			一年内到期的非流动负债	69	1,510,000,000.00	3,140,800,000.00
一年内到期的非流动资产	17			其他流动负债	70		
其他流动资产	18	4,552,398.53	7,599,462.81	流动负债合计	71	7,764,616,854.00	10,287,905,717.34
流动资产合计	19	32,159,724,546.34	31,684,892,324.33	非流动负债：	72		
非流动资产：	20			长期借款	73	1,606,320,000.00	2,618,000,000.00
△发放贷款及垫款	21			应付债券	74	8,377,947,019.58	5,580,901,379.15
可供出售金融资产	22			长期应付款	75	78,772,000.00	68,772,000.00
持有至到期投资	23	224,267,171.91	121,806,865.91	长期应付职工薪酬	76		
长期应收款	24			预计负债	77		
长期股权投资	25			递延收益	78		
投资性房地产	26	7,104,854,619.63	6,042,714,619.63	递延所得税负债	79		
固定资产	27			其他非流动负债	80		
固定资产原价	28	4,922,489.25	8,597,163.84	非流动负债合计	81	10,063,039,019.58	8,267,673,379.15
减：累计折旧	29	3,540,892.33	6,273,823.34	负债合计	82	17,827,655,873.58	18,555,579,096.49
固定资产净值	30	1,381,596.92	2,323,340.50	所有者权益(或股东权益)：	83		
减：固定资产减值准备	31			实收资本(或股本)	84	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
固定资产净额	32	1,381,596.92	2,323,340.50	国有资本	85		
在建工程	33			其中：国有法人资本	86		
生产性生物资产	34			集体资本	87		
油气资产	35			民营资本	88		
无形资产	36	2,147,167.44	779,294.55	外商资本	89		
开发支出	37			减：已归还投资	90		
商誉	38			实收资本(或股本)净额	91	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
长期待摊费用	39			其他权益工具	92	697,900,000.00	
递延所得税资产	40	3,138,065.86	3,138,065.86	资本公积	93	16,942,088,306.45	15,243,497,089.09
其他非流动资产	41			减：库存股	94		
其中：特准储备物资	42			其他综合收益	95		
非流动资产合计	43	7,335,788,621.76	6,172,569,838.81	其中：外币报表折算差额	96		
	44			专项储备	97		
	45			盈余公积	98	12,565,522.66	11,712,221.61
	46			其中：法定公积金	99	12,565,522.66	11,712,221.61
	47			任意公积金	100		
	48			△一般风险准备	101		
	49			未分配利润	102	15,303,465.41	46,673,755.95
资产总计	52	39,495,513,168.10	37,857,462,163.14	所有者权益(或股东权益)合计	105	21,667,857,294.52	19,301,883,066.65
	53			负债和所有者权益(或股东权益)总计	106	39,495,513,168.10	37,857,462,163.14

注：表中“资产”科目为合并会计报表专用；“加”指项目为金融类企业专用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

主管会计工作的负责人：张洁

法定代表人：毛龙泉

会计机构负责人：皮二英

利润表

企财02表
金额单位：元

2018年度

编制单位：南京安居建设集团有限公司

项 目	行次	本期发生额	上期发生额	项 目	行次	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1	718,738,064.83	482,325,747.41	其中：非流动资产毁损报废利得	32	59,146.10	
其中：营业收入	2	718,738,064.83	482,325,747.41	非货币性资产交换利得	33		
△利息收入	3			政府补助	34		
△已赚保费	4			债务重组利得	35		
△手续费及佣金收入	5			减：营业外支出	36	567,885.68	61,148.92
二、营业总成本	6	752,991,107.76	509,121,175.28	其中：非流动资产毁损报废损失	37	37,385.02	
其中：营业成本	7	715,030,768.95	478,826,660.41	非货币性资产交换损失	38		
△利息支出	8			债务重组损失	39		
△手续费及佣金支出	9			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	40	8,626,823.84	7,601,701.68
△退保金	10			减：所得税费用	41	93,813.33	576,050.00
△赔付支出净额	11			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	42	8,533,010.51	7,025,651.68
△提取保险合同准备金净额	12			（一）按经营持续性分类：	43		
△保单红利支出	13			1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	44	8,533,010.51	7,025,651.68
△分保费用	14			2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	45		
税金及附加	15	7,040,151.05	3,826,019.00	六、其他综合收益的税后净额	46		
销售费用	16	640.00	33,292.00	（一）不能重分类进损益的其他综合收益	47		
管理费用	17	30,907,370.57	26,410,914.81	其中：1. 重新计量设定受益计划变动额	48		
研发费用	18			2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	49		
财务费用	19	12,177.19	24,289.06	（二）将重分类进损益的其他综合收益	50		
其中：利息费用	20	-	-	其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益	51		
利息收入	21	-	-	2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	52		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-	-	3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	53		
资产减值损失	23	-	-	4. 现金流量套期损益的有效部分	54		
加：其他收益	24	-	-	5. 外币财务报表折算差额	55		
投资收益（损失以“-”号填列）	25	43,341,769.78	34,170,498.47	七、综合收益总额	56	8,533,010.51	7,025,651.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-	-	八、每股收益：	57		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	27	-	-	基本每股收益	58		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			稀释每股收益	59		
资产处置收益	29	-	-				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	30	9,088,726.85	7,375,070.60				
加：营业外收入	31	105,982.67	287,780.00				

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加*项目为合并财务报表附注为财务报表的组成部分。

主管会计工作的负责人：张洁

会计机构负责人：皮二英

张洁

现金流量表

编制单位：南京安居建设集团有限公司 2018年度 金额单位：元

项 目	行次	本期发生额	上期发生额	项 目	行次	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：	1			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	30	659,572.23	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	165,589,765.01	776,882,764.46	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		-
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32		
△向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33	44,002,103.57	40,370,710.76
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	404,200.41	2,690,962.42
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资支付的现金	35	1,164,600,308.00	82,900,000.00
△收到再保险业务现金净额	7			△质押贷款净增加额	36		
△保户储金及投资款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
△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			支付其他与投资活动有关的现金	38		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	1,165,004,508.41	85,590,962.42
△拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	-1,121,002,404.84	-45,220,251.66
△回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41		
收到的税费返还	13	-	-	吸收投资收到的现金	42	697,900,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	14	10,152,819.24	6,940,862,908.68	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
经营活动现金流入小计	15	175,742,584.25	7,717,745,673.14	取得借款所收到的现金	44	2,373,120,000.00	3,859,000,000.00
购买商品、接收劳务支付的现金	16	412,969,478.77	227,330,563.74	△发行债券收到的现金	45	2,786,000,000.00	
△客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46	1,698,591,217.36	3,896,165,950.51
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			筹资活动现金流入小计	47	7,555,611,217.36	7,755,165,950.51
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48	4,142,480,000.00	6,935,850,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	463,947,024.81	933,713,226.50
△支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	18,897,267.71	13,783,883.62	支付其他与筹资活动有关的现金	51		16,256,750.55
支付的各项税费	23	22,051,586.98	52,529,669.10	筹资活动现金流出小计	52	4,606,427,024.81	7,885,819,977.05
支付其他与经营活动有关的现金	24	624,561,588.78	7,228,271,002.64	筹资活动产生的现金流量净额	53	2,949,184,192.55	-130,654,026.54
经营活动现金流出小计	25	1,078,479,922.24	7,521,915,119.10	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
经营活动产生的现金流量净额	26	-902,737,337.99	195,830,554.04	五、现金及现金等价物净增加额	55	925,444,449.72	19,956,275.84
二、投资活动产生的现金流量：	27			加：期初现金及现金等价物余额	56	2,602,544,886.69	2,582,588,610.85
收回投资收到的现金	28	-	-	六、期末现金及现金等价物余额	57	3,527,989,336.41	2,602,544,886.69
取得投资收益收到的现金	29	43,342,531.34	40,370,710.76		58		

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△指项目为金融类企业专用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：毛龙泉

主管会计工作的负责人：张洁

会计机构负责人：皮二英

所有者权益变动表

金额单位：元

2018年度

编制单位：南京安居建设集团有限公司

项目	行次	本期										所有者权益合计
		实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上期期末余额	1	4,000,000,000.00	-	15,243,497,089.09	-	-	-	11,712,221.61	-	46,673,755.95	-	19,301,883,066.65
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本期期初余额	5	4,000,000,000.00	-	15,243,497,089.09	-	-	-	11,712,221.61	-	46,673,755.95	-	19,301,883,066.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	697,900,000.00	1,698,591,217.36	-	-	-	853,301.05	-	-31,370,290.54	-	2,365,974,227.87
(一)综合收益总额	7									8,533,010.51		8,533,010.51
(二)所有者投入和减少资本	8	-	697,900,000.00	1,698,591,217.36	-	-	-	-	-	-	-	2,396,491,217.36
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	697,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	697,900,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	1,698,591,217.36	-	-	-	-	-	-	-	1,698,591,217.36
(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	-	-	-	-	-	-	853,301.05	-	-39,903,301.05	-	-39,050,000.00
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	853,301.05	-	-853,301.05	-	-
其中：法定公积金	18							853,301.05		-853,301.05		-
任意公积金	19											-
2.提取一般风险准备	20											-
3.对所有者(或股东)的分配	21											-39,050,000.00
4.其他	22											-
(五)所有者权益内部结转	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	24											-
2.盈余公积转增资本(或股本)	25											-
3.盈余公积弥补亏损	26											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27											-
5.其他	28											-
四、本期期末余额	29	4,000,000,000.00	697,900,000.00	16,942,088,306.45	-	-	-	12,565,522.66	-	15,303,465.41	-	21,667,857,294.52

注：表中“项目”为合并会计报表专用；加△项目为所有者权益变动表专用；后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

主管会计工作的负责人：张浩

法定代表人：毛源

会计机构负责人：皮二英

张浩

2018.12

1 公司基本情况

1.1 公司概况

南京安居建设集团有限责任公司(以下简称“本公司”), 成立于 2010 年 2 月 8 日, 并取得南京市工商行政管理局核发的《营业执照》, 社会统一信用代码为: 91320100698391356T。注册资本: 人民币 400,000.00 万元整。本公司前身为南京市保障房建设发展有限公司, 成立之初系由南京市公房管理中心(事业单位)、南京市土地储备中心(事业单位)、南京市城市建设投资控股(集团)有限责任公司及南京市交通建设投资控股(集团)有限责任公司共同出资设立, 注册资本 100,000.00 万元人民币。首期出资额为人民币 80,000.00 万元, 业经江苏兴瑞会计师事务所有限公司于 2010 年 2 月 3 日出具兴瑞验字(2010)第 1046 号《验资报告》审验。

2011 年 12 月, 根据南京市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“南京市国资委”)、南京市财政局《关于无偿划转南京市保障房建设发展有限公司国有股权有关问题的通知》(宁国资委[2011]243 号)的精神, 本公司全部股权无偿划转至南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司(以下简称“南京市国资集团”), 其中 99.5%股权由南京市国资集团持有, 0.5%股权由南京市国资集团所属的南京国资新城投资置业有限责任公司持有, 南京市公房管理中心未认缴的 20,000.00 万元出资额由南京市国资集团认缴。

2012 年 6 月, 根据《中共南京市委南京市人民政府关于组建紫金投资集团、商贸旅游集团、安居建设集团、新农发展集团的决定》(宁委[2012]185 号)文件精神, 本公司更名为“南京安居建设集团有限责任公司”。

2012 年 12 月, 根据南京市国资委下发的《关于同意核增南京安居建设集团有限责任公司国有资本金的批复》(宁国资委产[2012]288 号)文件精神, 由南京市国资集团以实物资产出资 20,000.00 万元。此次出资事项由上海立信资产评估有限公司江苏分公司出具“信苏资评报字[2012]第 004 号”《评估报告》予以评估, 由上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所于 2013 年 4 月 26 日出具“沪众会苏字(2013)第 2004 号”《验资报告》予以审验。

2013 年 11 月, 根据南京市国资委对《关于无偿划转国有股权的请示》(宁安建[2013]158 号)文件的批复意见, 南京国资新城投资置业有限责任公司与南京市国资集团签署《股权划转协议》, 将其持有的本公司 0.5%的股权划转至南京市国资集团。此次变更后, 南京市国资集团持有本公司的全部股权, 本公司公司类型变更为有限责任公司(法人独资)。

2014 年 4 月, 根据本公司股东会决定, 本公司以资本公积转增注册资本 300,000.00 万元。此次增资事项由上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所出具验资报告(沪众会苏字(2014)第 2004 号)予以审验。

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

公司住所: 南京市雨花台区软件大道 119 号丰盛科技园 8 号楼 6 楼

法定代表人: 毛龙泉

经营范围: 土地一级开发整理; 政策性住房项目的开发建设、经营管理及相关业务; 危旧房改造项目开发建设(含重要近现代建筑保护、修缮与活化利用); 资产管理; 自有房地产经营活动。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。

2.2 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

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

3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.4.1 同一控制下的企业合并

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

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 (续)

3.4.2 非同一控制下的企业合并

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

购买方通过一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益; 购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。

3.4.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时, 按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益; 购买日之前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等的, 与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 合并财务报表的编制方法

3.5.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.5.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额, 视为投资方控制被投资方。相关活动, 系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.5.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权, 不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的, 将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时, 公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的, 该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下, 综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.5.4 投资性主体

当同时满足下列条件时, 视为投资性主体:

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的, 从一个或多个投资者处获取资金;
- 2) 该公司的唯一经营目的, 是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报;
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的, 通常情况下符合下列所有特征:

- 1) 拥有一个以上投资;
- 2) 拥有一个以上投资者;
- 3) 投资者不是该主体的关联方;
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体, 则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表; 其他子公司不予以合并, 母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体, 则将其控制的全部主体, 包括那些通过投资性主体所间接控制的主体, 纳入合并财务报表范围。

3.5.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的, 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; 或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表分别以本公司和

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 合并财务报表的编制方法(续)

3.5.5 合并程序(续)

子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者(股东)权益变动表为基础,在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表的影响后,由本公司合并编制。

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“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”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,应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额,作为少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的,在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目,反映少数股东权益变动的情况。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,其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的期初数;编制合并利润表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制现金流量表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表;同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数;编制合并利润表时,将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制合并现金流量表时,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数;编制合并利润表时,将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制合并现金流量表时,将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3.5.6 特殊交易会计处理

3.5.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中,因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

3.5.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 合并财务报表的编制方法(续)

3.5.6 特殊交易会计处理(续)

3.5.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时, 对于剩余股权的处理

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

3.5.6.4 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权, 且该多次交易属于一揽子交易的处理

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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下:

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, 通常表明多次交易事项属于一揽子交易:

- 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。

3.6 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.7 金融工具

3.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。

3.7.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 金融工具 (续)

3.7.2 金融资产的分类 (续)

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产, 该资产在资产负债表中以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示。

2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产, 包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3.7.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时, 按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量, 但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, 按照成本计量; 应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法, 以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动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以及在处置时产生的处置损益, 计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外, 可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益, 待该金融资产终止确认时, 原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息, 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。

3.7.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

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, 不终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 所转移金融资产的账面价值;

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

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的, 在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债 (包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等), 并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 金融工具 (续)

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的(包括收取该金融资产的现金流量, 并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等), 就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量, 并作为上述对价的组成部分。

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(在此种情况下, 所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分)之间, 按照各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分的账面价值;

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

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额, 按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值, 对该累计额进行分摊后确定。

3.7.5 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

3.7.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时, 按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益; 其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 按照公允价值后续计量, 且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债, 采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量。

3.7.7 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 采用估值技术确定其公允价值, 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。

3.7.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

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

以摊余成本计量的金融资产发生减值时, 按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额, 计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 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。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降, 原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资, 在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资, 在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 直接计入所有者权益。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发生的减值损失, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.8 应收票据及应收账款

3.8.1 单项金额重大并单独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	单项金额大于 100 万元的应收款项的为单项金额重大
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

3.8.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、其他方法)	
组合 1 账龄分析法计提坏账准备	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征, 按账龄分析法计提坏账准备
组合 2 其他组合(关联方及政府机构组合、代建单位往来、专项资金、保证金、定金、备用金等)	不计提坏账准备

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	0	0
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 至 5 年	50	50
5 年以上	100	100

3.8.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额不重大的判断依据或金额标准	金额在 100 万元以下的非关联方应收款项, 且属于特定对象的应收款项。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

3.9 存货

3.9.1 存货的类别

存货包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品和周转材料等, 按成本与可变现净值孰低列示。

3.9.2 发出存货的计价方法

本公司存货采用实际成本计价, 发出材料采用加权平均法核算, 发出库存商品采用加权平均法核算。

3.9.3 确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值, 以取得的确凿证据为基础, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 存货(续)

3.9.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。对于数量不稳定损耗大的鲜活商品, 采用实地盘存制。

3.9.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次转销法核算成本。包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

3.10 长期股权投资

3.10.1 共同控制、重大影响的判断标准

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, 则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不视为共同控制。

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, 则视为对被投资单位实施重大影响。

3.10.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下述方法确认其初始投资成本:

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资, 应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益行证券直接相关的费用, 应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.10.3 后续计量及损益确认方法

3.10.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 长期股权投资(续)

3.10.3 后续计量及损益确认方法(续)

3.10.3.2 权益法后续计量

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

采用权益法核算时, 投资方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和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的, 按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方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, 投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时, 与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的, 全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资, 其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的, 无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响, 投资方都按照金融工具政策的有关规定, 对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益, 并对其余部分采用权益法核算。

3.10.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处 理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 长期股权投资 (续)

3.10.3 后续计量及损益确认方法 (续)

3.10.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算, 其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 在编制个别财务报表时, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时, 按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

3.10.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示, 公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资, 采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资, 不再符合持有待售资产分类条件的, 从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3.10.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款之间的差额, 计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资, 在处置该项投资时, 采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础, 按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3.11 固定资产

3.11.1 固定资产确认条件

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, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

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

3.11.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	直线法	40	5	2.375
运输设备	直线法	8	5	11.875
机器设备	直线法	10	5	9.50
电子及办公设备	直线法	3-5	5	19.00-31.67

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.12 无形资产

3.12.1 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括专利权及非专利技术等。无形资产以实际成本计量。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3.12.2 内部研究、开发支出会计政策

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性, 分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益; 开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 确认为无形资产:

- 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) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益;
- 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。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。

3.13 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时, 转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.14 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，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确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

3.15 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。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。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.16 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期和以后各期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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 职工薪酬

3.17.1 短期薪酬

在职工为公司提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费, 在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的, 按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金, 以及按规定提取的工会经费和职工教育经费, 在职工为公司提供服务的会计期间, 根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额, 并确认相应负债, 计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时, 确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬, 并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时, 公司确认相关的应付职工薪酬:

- 1) 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。

3.17.2 离职后福利

3.17.2.1 设定提存计划

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。根据设定提存计划, 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, 公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3.18 收入确认

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。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司, 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。

3.18.1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方, 本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权, 与交易相关的经济利益很可能流入企业, 并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时, 确认营业收入的实现。

3.18.2 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的, 在劳务已经提供, 收到价款或取得收取价款的证据时, 确认营业收入的实现; 劳务的开始和完成分属不同会计年度的, 在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定, 与交易相关的价款能够流入, 已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时, 按完工百分比法确认营业收入的实现; 长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时, 按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

3.18.3 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入, 在与交易相关的经济利益能够流入企业, 且收入的金额能够可靠地计量时, 确认收入的实现。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.19 政府补助

3.19.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当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。

3.19.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益或冲减相关成本。

3.19.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助, 区分不同部分分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。

3.19.4 政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

3.19.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的, 在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值;

存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益;

属于其他情况的, 直接计入当期损益。

3.20 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.21 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

3.21.1 经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

3.21.2 融资租赁的会计处理方法

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用, 在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

3.22 主要会计政策、会计估计的变更

3.22.1 会计政策变更

根据财政部《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)的规定, 和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法, 并同时调整对比数据。

2017 年度合并报表受重要影响的可比报表项目和金额

原列合并报表项目及金额		新列合并报表项目及金额	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据		应收票据及应收账款	72,586,967.18
应收账款	72,586,967.18		
应收利息	2,344,205.40	其他应收款	13,269,903,613.77
应收股利			
其他应收款	13,267,559,408.37	应付票据及应付账款	2,382,222,159.64
应付票据	240,000,000.00		
应付账款	2,142,222,159.64	其他应付款	9,232,624,432.23
应付利息	383,920,169.78		
应付股利	1,750,000.00	长期应付款	701,499,217.28
其他应付款	8,846,954,262.45		
长期应付款	14,662,576.83	管理费用	194,636,852.58
专项应付款	686,836,640.45	研发费用	
管理费用	194,636,852.58		

除上述事项外, 本报告期其他主要会计政策未发生变更。

3.22.2 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.23 前期会计差错更正

3.23.1 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错。

3.23.2 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错。

4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	10%、16%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税	7%
教育费附加	应纳流转税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税[注]	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

注 1: 公司及子公司适用的 11%、17%增值税税率, 2018 年 5 月 1 日起适用 10%、16%增值税税率;

注 2: 房地产开发项目全部竣工、完成销售前或主管税务机关要求进行土地增值税清算前, 土地增值税按销售收入预征。

4.2 主要税收优惠政策

根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24 号)规定: 对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入, 免征营业税、房产税。对廉租住房、经济适用住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租的廉租住房用地, 免征城镇土地使用税。企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住房、经济适用住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20% 的, 免征土地增值税。对廉租住房、经济适用住房经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。

根据《财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》(财税[2010]88 号)规定: 对经营公租房所取得的租金收入, 免征营业税、房产税。对公租房建设期间用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征。

南京安居建设集团有限责任公司
2018 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 企业合并及合并财务报表 (金额单位为人民币万元)

5.1 子公司情况

5.1.1 纳入合并范围的公司基本情况

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
南京安居保障房建设发展有限公司	一级子公司	南京	保障性住房	100,000.00	保障性住房及相关配套设施项目的开发建设, 工程管理服务	100.00	100.00
南京万晖置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	10,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
南京颐居置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
苏州颐亨置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
南京国投资置业有限公司	一级子公司	南京	房地产开发经营	99,652.00	房地产开发、危旧房改造	100.00	100.00
南京国诚置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
扬州颐诚置业有限公司	三级子公司	南京	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发经营	40.00	40.00
南京基础建设发展有限责任公司	一级子公司	南京	房地产开发经营	207,000.00	房地产开发、经营; 房地产投资; 基础设施项目投资开发; 土地一级开发整理等	100.00	100.00
南京市胜利圩水产养殖场	一级子公司	南京	淡水鱼类养殖	141.10	淡水鱼类养殖、苗木生产、提供劳务服务、河藕、农作物种植	100.00	100.00
南京宁颐实业有限责任公司	一级子公司	南京	旅游饭店	26,979.10	旅游饭店	63.02	63.02
南京颐和企业管理有限公司	二级子公司	南京	旅游饭店	500.00	旅游饭店, 企业管理	45.00	45.00
南京安居颐和资产经营管理有限公司	一级子公司	南京	房地产开发经营	20,000.00	保障房售后服务及物业管理	100.00	100.00
南京阳光物业管理发展有限公司	二级子公司	南京	物业管理	500.00	物业管理	100.00	100.00
南京国资新城投资置业有限责任公司	一级子公司	南京	房地产开发经营	75,000.00	房地产开发、经营、房地产投资	100.00	100.00
南京国会投资置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	11,000.00	投资与资产管理	100.00	100.00
江苏元龙房地产开发有限公司	二级子公司	丹阳	房地产开发经营	20,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
南京颐泉房地产置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	4,750.00	房地产开发经营	60.00	60.00
南京安之旅企业管理有限公司	一级子公司	南京	企业管理咨询	9,000.00	企业管理咨询	51.00	51.00
南京安科置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发经营	60.00	60.00
苏州颐泽置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
南京佳佑城房地产开发有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	10,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00

南京安居建设集团有限责任公司
2018 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 企业合并及合并财务报表 (金额单位为人民币万元)

5.1 子公司情况 (续)

5.1.1 纳入合并范围的公司基本情况 (续)

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
徐州颐居置业有限公司	三级子公司	南京	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发经营	95.00	95.00
徐州颐宁置业有限公司	三级子公司	徐州	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
徐州颐泉置业有限公司	二级子公司	徐州	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
南京颐润房地产置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
徐州国基投资置业有限公司	二级子公司	徐州	房地产开发经营	10,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	二级子公司	武汉	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
南京建设发展集团有限公司	一级子公司	南京	房地产开发经营	66,500.00	房地产开发经营	87.97	100.00
镇江颐发房地产开发有限公司	二级子公司	镇江	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发经营	34.00	34.00
南京颐成房地产开发有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
南京实佳基础设施建设开发有限责任公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发经营	80.00	80.00
南京建发集团臻城房地产开发有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
南京建设发展集团雨花房地产开发有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00
南京建发拆迁有限责任公司	二级子公司	南京	房屋拆迁	500.00	房屋拆迁	100.00	100.00
南京建设发展集团保障房建设有限公司	二级子公司	南京	保障房建设	3,000.00	保障房建设	100.00	100.00
南京建盛房地产开发有限公司	二级子公司	南京	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发经营	65.00	65.00
南京颐和历史文化建筑保护利用有限责任公司	一级子公司	南京	历史建筑保护利用	60,000.00	历史建筑保护利用	70.00	70.00
南京国资新城颐锦置业有限公司	二级子公司	南京	房地产开发	6,000.00	房地产开发	50.00	50.00

5.2 本年新增纳入合并范围的公司

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	新增纳入合并范围原因
徐州国基投资置业有限公司	100.00	100.00	非同一控制下合并
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	50.00	50.00	非同一控制下合并
南京安科置业有限公司	60.00	60.00	新设成立
苏州颐泽置业有限公司	100.00	100.00	新设成立
南京佳佑诚房地产开发有限公司	50.00	50.00	非同一控制下合并

5 企业合并及合并财务报表 (金额单位为人民币万元) (续)

5.2 本年新增纳入合并范围的公司 (续)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	新增纳入合并范围原因
镇江颐发房地产开发有限公司 [注]	34.00	34.00	新设成立
南京颐和历史文化建筑保护利用有限公司	70.00	70.00	新设成立

[注] 本期新增纳入合并范围子公司镇江颐发房地产开发有限公司, 为 2017 年 12 月 28 日新设成立, 2018 年开始项目运营。根据项目合作协议, 公司对该子公司拥有控制权, 故纳入本期合并范围。

5.3 本年减少不再纳入合并范围的公司

- 1、本期本公司处置南京鑫颐联置业顾问有限公司 55% 股权, 剩余股权比例 45%, 丧失了控制权, 2018 年 12 月 15 日起南京鑫颐联置业顾问有限公司不再纳入本公司合并范围。
- 2、本年度本公司的子公司南京国景置业有限公司已完成清算注销, 不再纳入本公司合并范围。

6 财务报表项目附注

6.1 货币资金

6.1.1 货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	252,610.93	455,043.92
银行存款	10,323,665,437.23	7,946,578,360.54
其他货币资金	429,623,328.32	913,103,108.47
合 计	10,753,541,376.48	8,860,136,512.93

说明：货币资金中受到限制的金额为 205,453,328.32 元，其中银行保函保证金 13,414,430.94 元，票据保证金 150,000,000.00 元，其他保证金 42,038,897.38 元。

6.2 应收票据及应收账款

项 目	期末金额	期初余额
应收票据		
应收账款	851,874,712.05	72,586,967.18
合 计	851,874,712.05	72,586,967.18

6.2.1 应收账款分类披露

类 别	期末余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1：账龄组合	749,648,691.30	87.14	8,401,152.74	1.12	741,247,538.56
组合 2：其他组合	110,627,173.49	12.86			110,627,173.49
组合小计	860,275,864.79	100.00	8,401,152.74	0.98	851,874,712.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	860,275,864.79	100.00	8,401,152.74	0.98	851,874,712.05

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.2 应收票据及应收账款 (续)

6.2.1 应收账款分类披露 (续)

类 别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1: 账龄组合	78,172,967.18	96.70	8,250,000.00	10.55	69,922,967.18
组合 2: 其他组合	2,664,000.00	3.30			2,664,000.00
组合小计	80,836,967.18	100.00	8,250,000.00	10.21	72,586,967.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	80,836,967.18	100.00	8,250,000.00	10.21	72,586,967.18

6.2.2 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款列示如下:

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	739,887,163.94			69,922,967.18		
1~2 年	1,511,527.36	10.00	151,152.74			
2~3 年						
3~4 年						
4~5 年						
5 年以上	8,250,000.00	100.00	8,250,000.00	8,250,000.00	100.00	8,250,000.00
合计	749,648,691.30		8,401,152.74	78,172,967.18		8,250,000.00

6.2.3 按欠款方归集的期末余额较大情况

单位 (或项目) 名称	与本公司关系	金额	年限	比例 (%)
南京市鼓楼区房屋征收管理办公室	非关联方	305,387,638.16	1 年以内	35.50
南京市玄武区房屋征收管理办公室	非关联方	178,133,895.98	1 年以内	20.71
南京迈燕建设发展有限公司	非关联方	59,352,301.96	1 年以内	6.90
南京市栖霞区房屋征收管理办公室	非关联方	59,063,498.30	1 年以内	6.87
合计		601,937,334.40		69.98

6 合并财务报表项目附注（续）

6.3 预付款项

6.3.1 预付款项按账龄分类：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	595,102,970.54	286,667,151.87
1~2 年	105,160,092.25	5,204,283,454.29
2~3 年	1,625,331,271.66	378,072,435.02
3 年以上	3,846,650,119.32	3,617,382,961.23
合计	6,172,244,453.77	9,486,406,002.41

6.3.2 预付款项期末余额较大的单位情况

单位名称	金额	年限	占预付款项总额比例 (%)
江苏第二师范学院	843,435,246.00	2-3 年	13.66
南京市国土资源局	804,453,476.60	0-3 年、3 年以上	13.03
南京市城市建设开发（集团） 有限责任公司	484,112,247.69	3 年以上	7.84
南京栖霞建设股份有限公司	470,466,400.00	3 年以上	7.62
南京化学工业园区非税收入 专户	432,300,000.00	2-3 年	7.00
合计	3,034,767,370.29		49.15

6.4 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	5,385,271.56	2,344,205.40
应收股利		
其他应收款	14,125,130,800.24	13,267,559,408.37
合计	14,130,516,071.80	13,269,903,613.77

6.4.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款	5,385,271.56	2,344,205.40
合计	5,385,271.56	2,344,205.40

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.4 其他应收款 (续)

6.4.2 其他应收款分类披露

类别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	17,813,231.13	0.12	1,748,433.81	9.82	16,064,797.32
组合 2: 其他组合	14,109,066,002.92	99.87			14,109,066,002.92
组合小计	14,126,879,234.05	99.99	1,748,433.81	0.01	14,125,130,800.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,142,408.74	0.01	1,142,408.74		
合计	14,128,021,642.79	100.00	2,890,842.55	0.02	14,125,130,800.24

类别	期初余额		坏账准备		账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	10,683,602.20	0.08	4,078,722.43	38.18	6,604,879.77
组合 2: 其他组合	13,260,954,528.60	99.91			13,260,954,528.60
组合小计	13,271,638,130.80	99.99	4,078,722.43	0.03	13,267,559,408.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,102,574.51	0.01	1,102,574.51	100.00	
合计	13,272,740,705.31	100.00	5,181,296.94	0.04	13,267,559,408.37

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.4 其他应收款 (续)

6.4.3 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款列示如下:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	15,559,042.93			4,652,527.42		
1~2 年	207,762.60	10	20,776.26	90,357.00	10	9,035.70
2~3 年	87,790.00	30	26,337.00	1,852,798.43	30	555,839.53
3~4 年	514,630.10	50	257,315.05	189,000.00	50	94,500.00
4~5 年		50		959,144.30	50	479,572.15
5 年以上	1,444,005.50	100	1,444,005.50	2,939,775.05	100	2,939,775.05
合计	17,813,231.13		1,748,433.81	10,683,602.20		4,078,722.43

6.4.4 按欠款方归集的期末余额较大情况

单位 (或项目) 名称	与本公司关系	金额	年限	比例 (%)
南京海颐房地产开发有限公司	关联方	1,576,995,901.11	2 年以内	11.16
南京颐燕置业有限公司	关联方	859,909,179.57	2 年以内	6.09
南京锦安中垠房地产开发有限公司	关联方	755,188,952.57	3 年以内	5.35
南京市颐辉置业有限公司	关联方	621,844,706.49	1 年以内	4.40
南京悦颐房地产开发有限公司	关联方	424,818,683.56	1 年以内	3.01
合计		4,238,757,423.30		30.01

6.5 存货

6.5.1 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,237,622.63		1,237,622.63	835,992.70		835,992.70
库存商品	1,479,370.06		1,479,370.06	785,353.53		785,353.53
低值易耗品	7,118.19		7,118.19	7,118.19		7,118.19
开发产品	5,092,430,120.29		5,092,430,120.29	7,083,534,168.21		7,083,534,168.21
开发成本	30,410,766,626.92		30,410,766,626.92	22,086,780,274.11		22,086,780,274.11
合计	35,505,920,858.09		35,505,920,858.09	29,171,942,906.74		29,171,942,906.74

6 合并财务报表项目附注（续）

6.6 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税金[注]	207,344,279.62	284,793,957.60
理财产品	35,000,000.00	11,000,000.00
待摊房租	232,246.33	232,246.33
待抵扣进项税	80,354,332.01	25,964,785.36
合计	322,930,857.96	321,990,989.29

注：预交税金系本公司及其合并范围内组成部分预收售房款预缴的增值税、营业税、城建税、教育费附加及土地增值税等。

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.7 可供出售金融资产

6.7.1 可供出售金融资产情况

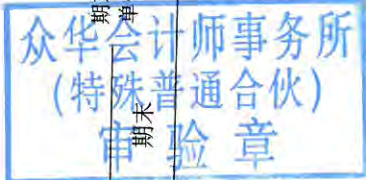
项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
可供出售债务工具				
可供出售权益工具				
按公允价值计量的	982,961,792.96		982,961,792.96	
按成本计量的	435,000,000.00		435,000,000.00	
其他	547,961,792.96		547,961,792.96	
合计	982,961,792.96		982,961,792.96	
			35,000,000.00	35,000,000.00
			745,501,484.96	745,501,484.96
			745,501,484.96	745,501,484.96
			780,501,484.96	780,501,484.96

6.7.2 期末按公允价值计量的可供出售金融资产:

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	300,000,000.00		300,000,000.00
公允价值	435,000,000.00		435,000,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	101,250,000.00		101,250,000.00
已计提减值金额			

6.7.3 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额		减值准备		期末在被投资单位持股比例(%)	本期现金分红
	期初	本期增加	本期减少	本期增加 本期减少		
南京长江发展股份有限公司[注 1]	26,680,000.00				16.42	1,382,031.34
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	40,000,000.00	12,460,308.00			5.42	



6 合并财务报表项目附注 (续)

6.7 可供出售金融资产 (续)

6.7.3 可供出售金融资产情况 (续)

被投资单位	账面余额			减值准备			期末在被投 资单位持股 比例 (%)	本期 现金分红
	期初	本期 增加	本期 减少	期初	本期 增加	本期 减少		
南京市燕子矶片区 整治开发有限责任公司[注 2]	45,126,863.91			45,126,863.91			50.00	
南京国资混改基金 有限公司[注 3]	10,000,000.00	90,000,000.00		100,000,000.00			10.00	
南京证券股份有限公司 公司[注 4]	300,000,000.00		300,000,000.00					
南京市科技创新投 资有限责任公司	200,000,000.00			200,000,000.00			18.40	
南京国际会议中心 股份有限公司	20,868,410.16			20,868,410.16			9.85	
南京城建历史文化 街区开发有限责任 公司	77,826,210.89			77,826,210.89			13.51	
南京东部园林绿化 建设发展有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00			13.64	
南京燕诚建设发展 有限公司[注 5]	10,000,000.00			10,000,000.00			50.00	
合计	745,501,484.96	102,460,308.00	300,000,000.00	547,961,792.96				1,382,031.34

注1: 本公司持有的长江经济联合发展(集团)股份有限公司(以下简称上海长发)、南京长江发展股份有限公司(以下简称南京长发)的股权,系根据南京人民政府国有资产监督管理委员会、南京市财政局于2013年8月15日印发的“关于划转上海长发公司和南京长发公司股权的通知”(宁国资委产[2013]154号)无偿受让所得,同时根据该文件,本公司统一代管江宁区财政局等12个区级机构、南京银行、南京永达(集团)股份有限公司等单位出资认购的上海长发和南京长发的股权。另外,本公司无偿受让南京市水利局28万股南京长发公司的股权。本公司代持的股本金额合计14,772,392.00元。



南京安居建设集团有限责任公司
2018 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

注2: 本公司持有的南京市燕子矶片区整治开发有限公司50%股权, 系根据南京市人民政府国有资产监督管理委员会于2012年6月18日印发的《关于做好组建南京安居建设集团有限责任公司有关资产划转工作的通知》(宁国资委【2012】111号)相关要求, 于2012年7月以无偿划转方式受让南京新工投资集团有限责任公司持有南京市燕子矶片区整治开发有限公司50%股权。本公司不参与南京市燕子矶片区整治开发有限公司的生产经营, 且对其不具有控制、共同控制和重大影响。

注3: 根据《关于组建南京市国有企业混合所有制改革促进基金的建议方案》, 南京国资混改基金有限公司是贯彻落实《有关深化国有企业改革的指导意见》(中发〔2015〕22号)、《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》(国发〔2015〕54号)等精神, 推动国有资本和社会资本有序融合、共同发展, 采用母子基金的模式, 由紫金集团牵头、各相关市属集团参与。一期资金预计投资额在10-20亿, 其中安居集团1亿。本公司本年度已完成出资1亿元, 占实收资本的10%。

注4: 根据本公司2015年6月19日董事会决议和南京国资新城投资置业有限公司2015年7月24日签订的《南京证券股份有限公司增资扩股协议》, 南京国资新城投资置业有限公司以现金形式认购南京证券股份有限公司增发的股份, 认购价格6元/股。南京证券于2018年6月13日在上海证券交易所成功上市, 股票代码601990, 本期未转入公允价值计量。

注5: 南京燕诚建设发展有限公司2017年6月8日成立, 为南京市燕子矶片区整治开发有限公司和南京建设发展集团有限公司共同成立的项目公司, 注册资本2000万元, 其中两股东各投资1000万元。根据双方股东签订的项目投资协议, 在项目利润分配方面, 建发集团按照《南京市经济适用房住房管理实施细则》规定的计提基数的5%作为项目管理费(其中建设管理费2%, 利润3%), 项目建设完成后, 建发集团将持有的股权转让给南京市燕子矶片区整治开发有限公司。根据双方股东签订的补充协议, 建发集团只负责组建团队提供业务支持, 不参与南京燕诚建设发展有限公司的战略决策, 对南京燕诚建设发展有限公司不具有控制、共同控制和重大影响, 南京市燕子矶片区整治开发有限公司享有南京燕诚建设发展有限公司的表决权比例为100%。



6 合并财务报表项目附注 (续)

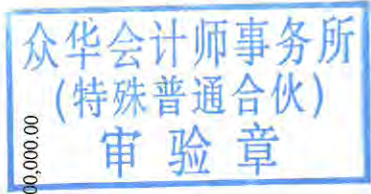
6.8 长期股权投资

6.8.1 长期股权投资情况表

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司投资				
对联营、合营企业投资	852,097,224.86		691,459,526.68	
其他长期股权投资	40,000,000.00		20,000,000.00	
合计	892,097,224.86		711,459,526.68	

6.8.2 长期股权投资情况表

被投资单位	投资成本	持股比例 (%)	期初余额	本期增减变动					其他	减值准备	期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动			
一、联营企业											
江苏国基投资(集团)有限公司	120,000,000.00	40.00	130,214,168.79		80,000,000.00	16,985,831.21					67,200,000.00
江苏宁淮现代服务投资发展有限公司	130,000,000.00	26.00	130,754,263.82			-1,190,420.80					129,563,843.02
镇江颐润中南置业公司	20,000,000.00	50.00		20,000,000.00		-2,024,138.44					17,975,861.56
南京康安置业有限公司	4,900,000.00	49.00		4,900,000.00		1,626.67					4,901,626.67
南京安江置业有限公司	70,350,000.00	35.00		70,350,000.00		-58,985.62					70,291,014.38



6 合并财务报表项目附注 (续)

6.8 长期股权投资 (续)

6.8.2 长期股权投资情况表 (续)

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动		
南京安居建合建筑科技有限公司	33.00	16,500,000.00		16,500,000.00					16,500,000.00	
南京锦安中垠房地产开发有限公司	34.00	6,800,000.00	3,275,640.88			-3,275,640.88				
南京颐燕置业有限公司	50.00	10,000,000.00	9,325,856.27			-8,751,819.83			574,036.44	
南京海颐房地产开发有限公司	35.00	350,000,000.00	350,000,000.00			-9,584,998.91			340,415,001.09	
南京颐乐置业有限公司	35.00	17,500,000.00	15,666,996.08			-12,834,844.72			2,832,151.36	
南京佳佑城房地产开发有限公司	49.00	49,000,000.00	48,722,600.84							
南京市颐辉置业有限公司	35.00	13,000,000.00		13,000,000.00		-16.60		-48,722,600.84		
安居福仁(南京)养老服务有限公司	35.00	7,000,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00		-1,128,769.81			12,999,983.40	
南京鑫颐联置业顾问有限公司[注 2]	45.00	1,601,877.00		1,601,877.00		682,153.52		2,270,886.65	5,871,230.19	
南京安居贝壳资产管理经营有限公司	50.00	12,500,000.00		12,500,000.00		-2,225,497.85			4,554,917.17	
									10,274,502.15	

南京安居建设集团有限公司
2018 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.8 长期股权投资 (续)

6.8.2 长期股权投资情况表 (续)

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	期初余额	本期增减变动					减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	
海门市建安置业有限公司	35.00	227,500,000.00		227,500,000.00		-934,859.45			226,565,140.55
南京悦颐房地产开发有限公司	18.00	9,000,000.00		9,000,000.00		-222,083.12			8,777,916.88
小计		1,065,651,877.00	691,459,526.68	378,851,877.00	80,000,000.00	-24,562,464.63		-46,451,714.19	852,097,224.86
二、其他股权投资									
南京花园置业有限公司 [注 3]	100.00	20,000,000.00	20,000,000.00						20,000,000.00
南京安燕置业有限公司 [注 4]	100.00	20,000,000.00		20,000,000.00					20,000,000.00
小计		40,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00					40,000,000.00
合计		1,105,651,877.00	711,459,526.68	398,851,877.00	80,000,000.00	-24,562,464.63		-46,451,714.19	892,097,224.86

注 1: 南京颐乐置业有限公司成立于 2016 年 12 月 6 日, 注册资本 5000 万元, 安居保障房公司对其认缴 1750 万元, 持股比例 35%, 截止 2018 年 12 月 31 日, 安居保障房对南京颐乐置业有限公司尚未实际出资, 应出资金额确认为其他应付款 1750 万元。根据南京颐乐置业有限公司章程, 自该公司成立日起股东以各自认缴的注册资本为限对公司承担责任, 并分担风险及亏损; 股东各方按实缴的注册资本的比例分享利润。

注 2: 本期处置南京鑫颐联置业有限公司 55% 股权, 剩余 45% 股权按照权益法核算。

注 3: 南京花园置业有限公司系 2015 年度设立公司, 出资人为本公司独资。根据公司与南京经济技术开发区管委会于 2015 年 6 月 11 日签订的“龙潭新市镇经济适用房项目委

南京安居建设集团有限责任公司
2018 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

托建设协议书”第七条之 1 约定: 南京经济技术开发区管委会在项目交房后半年内启动项目子公司的整体回购工作, 一年内完成。回购工作按照南京市国资委相关要求, 回购价格不低于本公司投入资本金及利息, 回购时同时结清项目管理费。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中第二章合并范围第七条之规定: 合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因本公司参与被投资方的相关活动不符合享有可变回报之规定, 故未将南京花园置业有限公司纳入本公司合并范围。

注 4: 南京安燕置业有限公司系 2018 年度新设立公司, 出资人为本公司独资。根据公司与南京新厦房地产开发有限公司于 2017 年 12 月 22 日签订的“鼓楼区保障房项目委托建设协议书”第二条之 3 约定: 南京新厦房地产开发有限公司应在项目交付后半年内启动项目子公司的整体回购工作, 并于一年内完成。收购项目子公司的股权转让价格及回购工作按照南京市国资委相关要求。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中第二章合并范围第七条之规定: 合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因本公司参与被投资方的相关活动不符合享有可变回报之规定, 故未将南京安燕置业有限公司纳入本公司合并范围。



6 合并财务报表项目附注 (续)

6.9 投资性房地产

6.9.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	487,467,866.75	74,033,099.72	561,500,966.47
2.本期增加金额	30,535,969.06		30,535,969.06
(1) 外购			
(2) 固定资产\在建工程转入	30,535,969.06		30,535,969.06
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额	115,820.60		115,820.60
(1) 处置	115,820.60		115,820.60
(2) 其他转出			
4.期末余额	517,888,015.21	74,033,099.72	591,921,114.93

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	50,044,291.61	29,304,769.00	79,349,060.61
2.本期增加金额	18,193,262.09	3,516,572.28	21,709,834.37
(1) 计提或摊销	17,557,196.15	3,516,572.28	21,073,768.43
(2) 其他转入	636,065.94		636,065.94
3.本期减少金额	110,029.57		110,029.57
(1) 处置	110,029.57		110,029.57
(2) 其他转出			
4.期末余额	68,127,524.13	32,821,341.28	100,948,865.41

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额			

四、账面价值

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1.期末账面价值	449,760,491.08	41,211,758.44	490,972,249.52
2.期初账面价值	437,423,575.14	44,728,330.72	482,151,905.86

6 合并财务报表项目附注（续）

6.9 投资性房地产（续）

6.9.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
建宁路 279 号 1 号楼(仪凤园项目)	未通过竣工验收手续	原产权人已不存在,无法办理产权证过户
建宁路 279 号 2 号楼(仪凤园项目)	2 号楼系原拆迁地块内应拆迁房屋,根据市主要领导要求保留出新后的建筑,对于该建筑的建设许可和产权登记问题,相关部门至今未给予明确意见,目前仍未取得房产证。	

6 合并财务报表项目附注(续)

6.10 固定资产

6.10.1 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	505,620,776.10	6,187,011.42	21,830,484.33	54,910,019.48		588,548,291.33
2.本期增加金额	39,928,005.47		5,314,702.36	12,440,928.07		57,683,635.9
(1) 购置	1,009,062.26		4,394,086.59	5,398,561.46		10,801,710.31
(2) 在建工程转入				6,694,254.63		6,694,254.63
(3) 企业合并增加	38,918,943.21		920,615.77	348,111.98		40,187,670.96
3.本期减少金额	40,067,688.80	87,858.00	8,949,668.66	2,212,003.88		51,317,219.34
(1) 处置或报废	23,659,343.46		8,844,668.66	1,473,313.40		33,977,325.52
(2) 类别及其他调整	16,408,345.34	87,858.00	105,000.00	738,690.48		17,339,893.82
4.期末余额	505,481,092.77	6,099,153.42	18,195,518.03	65,138,943.67		594,914,707.89
二、累计折旧						
1.期初余额	57,111,005.74	2,115,515.64	14,444,753.94	31,420,478.22		105,091,753.54
2.本期增加金额	19,666,371.09	679,847.29	2,830,205.71	8,337,072.99		31,513,497.08
(1) 计提	17,540,539.27	679,847.29	2,228,152.86	8,162,306.89		28,610,846.31
(2) 本年新增	2,125,831.82		602,052.85	174,766.10		2,902,650.77
3.本期减少金额	1,365,093.72	33,388.47	7,318,495.07	1,749,208.22		10,466,185.48
(1) 处置或报废	729,027.78		7,246,172.84	1,162,851.22		9,138,051.84
(2) 类别及其他调整	636,065.94	33,388.47	72,322.23	586,357.00		1,328,133.64
4.期末余额	75,412,283.11	2,761,974.46	9,956,464.58	38,008,342.99		126,139,065.14
项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他	合计
1.期初余额	57,111,005.74	2,115,515.64	14,444,753.94	31,420,478.22		105,091,753.54
2.本期增加金额	19,666,371.09	679,847.29	2,830,205.71	8,337,072.99		31,513,497.08
(1) 计提	17,540,539.27	679,847.29	2,228,152.86	8,162,306.89		28,610,846.31
(2) 本年新增	2,125,831.82		602,052.85	174,766.10		2,902,650.77
3.本期减少金额	1,365,093.72	33,388.47	7,318,495.07	1,749,208.22		10,466,185.48
(1) 处置或报废	729,027.78		7,246,172.84	1,162,851.22		9,138,051.84
(2) 类别及其他调整	636,065.94	33,388.47	72,322.23	586,357.00		1,328,133.64
4.期末余额	75,412,283.11	2,761,974.46	9,956,464.58	38,008,342.99		126,139,065.14

6 合并财务报表项目附注(续)

6.10 固定资产 (续)

6.10.1 固定资产情况 (续)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他	合计
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他	合计
1.期末账面价值	430,068,809.66	3,337,178.96	8,239,053.45	27,130,600.68		468,775,642.75
项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他	合计
2.期初账面价值	448,509,770.36	4,071,495.78	7,385,730.39	23,489,541.26		483,456,537.79



6 合并财务报表项目附注(续)

6.11 在建工程

6.11.1 在建工程情况

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
和记洋行项目	380,200.00			
丁家庄三楼装修项目	80,932.00			
颐和路第十一片区项目	438,000.00			
颐和芥子园酒店				
明源地产 ERP 项目	670,890.00		14,591,054.91	
合计	1,570,022.00		2,372,614.36	
			16,963,669.27	14,591,054.91
				2,372,614.36
				16,963,669.27

6.12 无形资产

6.12.1 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	车位使用权	合计
一、账面原值				
1.期初余额	31,778,027.14	2,837,740.28	800,250.00	35,416,017.42
2.本期增加金额		2,442,980.51		2,442,980.51
(1) 购置		806,207.38		806,207.38
(2) 内部研发				
(3) 在建工程转入		1,636,773.13		1,636,773.13
3.本期减少金额		94,000.00		94,000.00
(1) 处置		94,000.00		94,000.00
4.期末余额	31,778,027.14	5,186,720.79	800,250.00	37,764,997.93

6 合并财务报表项目附注(续)

6.12 无形资产 (续)

项目	土地使用权	软件	车位使用权	合计
二、累计摊销				
1.期初余额	2,118,535.19	1,265,132.85	220,069.08	3,603,737.12
2.本期增加金额	529,633.80	591,274.18	36,678.18	1,157,586.16
(1) 计提	529,633.80	591,274.18	36,678.18	1,157,586.16
3.本期减少金额		94,000.00		94,000.00
(1)处置		94,000.00		94,000.00
4.期末余额	2,648,168.99	1,762,407.03	256,747.26	4,667,323.28

项目	土地使用权	软件	车位使用权	合计
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额				
四、账面价值				

项目	土地使用权	软件	车位使用权	合计
1.期末账面价值	29,129,858.15	3,424,313.76	543,502.74	33,097,674.65
2.期初账面价值	29,659,491.95	1,572,607.43	580,180.92	31,812,280.30

6 合并财务报表项目附注(续)

6.13 商誉

6.13.1 商誉账面原值

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
		企业合并形成		处置		
江苏元龙房地产开发有限公司	12,835,649.68					12,835,649.68
合计	12,835,649.68					12,835,649.68



6 合并财务报表项目附注 (续)

6.14 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	18,485,892.99	4,994,459.30	7,214,649.74	37,363.10	16,228,339.45
融资租赁手续费		32,000,000.00	1,333,333.33		30,666,666.67
岱山颐和居物业经营权	22,928,496.29		1,924,069.56		21,004,426.73
其他	73,971.43		73,971.43		
颐和芥子园酒店改造支出		102,420,259.68	2,133,755.41		100,286,504.27
合计	41,488,360.71	139,414,718.98	12,679,779.47	37,363.10	168,185,937.12

6.15 递延所得税资产/递延所得税负债

6.15.1 未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	11,160,645.33	2,790,161.33	13,028,877.37	3,257,219.35
内部交易未实现利润	95,062,064.25	23,765,516.06		
可抵扣亏损	204,995,181.08	51,248,795.26	224,475,394.52	56,118,848.63
预收账款预计利润	108,874,831.27	27,218,707.81		
税款抵扣	12,552,263.44	3,138,065.86	12,552,263.44	3,138,065.86
小计	432,644,985.37	108,161,246.32	250,056,535.33	62,514,133.84

6.15.2 递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	32,509,714.72	8,127,428.68	47,939,521.78	11,984,880.44
可供出售金融资产公允价值变动	135,000,000.00	33,750,000.00		
小计	167,509,714.72	41,877,428.68	47,939,521.78	11,984,880.44

6 合并财务报表项目附注（续）

6.16 短期借款

6.16.1 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款		300,000,000.00
抵押借款	20,000,000.00	
信用借款	873,120,000.00	
合计	893,120,000.00	300,000,000.00

说明：2,000 万元抵押借款的抵押物为宁房权证白出字第 319129 号的房产紫金雅苑 3 幢。

6.16.2 短期借款前五名明细如下：

贷款单位	借款起 始日	借款终 止日	币种	利率 (%)	期末余额
中国建设南京 中山支行	2018/5/30	2019/5/29	人民币	4.35	174,000,000.00
中国建设南京 中山支行	2018/9/3	2019/9/2	人民币	4.35	499,120,000.00
中国建设南京 中山支行	2018/6/1	2019/5/31	人民币	4.35	200,000,000.00
宁波银行南京 分行	2018-8-31	2019-8-30	人民币	5.80	20,000,000.00
合计					893,120,000.00

6.17 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据	377,523,943.19	240,000,000.00
应付账款	2,404,814,872.57	2,142,222,159.64
合计	2,782,338,815.76	2,382,222,159.64

6.17.1 应付票据分类：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	150,000,000.00	40,000,000.00
商业承兑汇票	227,523,943.19	200,000,000.00
合计	377,523,943.19	240,000,000.00

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.17 应付票据及应付账款 (续)

6.17.2 应付账款按账龄分类:

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,456,453,967.17	1,602,734,217.17
1-2 年	687,199,016.79	366,031,959.16
2-3 年	129,942,489.85	2,140,464.29
3 年以上	131,219,398.76	171,315,519.02
合计	2,404,814,872.57	2,142,222,159.64

6.17.3 金额较大的应付账款

对方名称	金额	性质或内容
成本暂估	956,491,931.28	成本暂估
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	49,610,597.56	工程尚未完工
南京兴业建设有限公司	32,290,727.92	工程尚未完工
龙成建设工程有限公司	13,231,226.32	工程尚未完工
合计	1,051,624,483.08	

6.18 预收款项

6.18.1 预收款项列示:

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,782,988,317.16	2,282,834,867.01
1-2 年	604,350,574.96	2,347,055,576.56
2-3 年	842,073,792.40	215,019,313.57
3 年以上	32,193,891.35	134,411,676.85
合计	4,261,606,575.87	4,979,321,433.99

6.18.2 期末预收款项余额较大的单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预收款项总额比例 (%)
南京市玄武区房屋征收管理办公室	非关联方	1,096,605,076.85	滚动发生	25.73
南京领马投资发展有限公司	非关联方	394,500,000.00	2 年以内	9.26
南京市玄武区房屋征收管理办公室	非关联方	197,600,000.00	2 年以内	4.64
南京鼓楼房产经营有限公司	非关联方	130,000,000.00	1 年以内	3.05
南京迈燕建设发展有限公司	非关联方	65,910,592.00	1 年以内	1.55
合计		1,884,615,668.85		44.23

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.19 应付职工薪酬

6.19.1 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	15,336,759.61	241,469,870.33	236,243,775.04	20,562,854.90
二、离职后福利-设定提存计划	1,440,771.86	26,233,053.63	24,799,368.63	2,874,456.86
三、辞退福利		367,648.16	367,648.16	
四、一年内到期的其他福利				
合计	16,777,531.47	268,070,572.12	261,410,791.83	23,437,311.76

6.19.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	12,849,584.06	182,543,743.65	176,974,194.76	18,419,132.95
2.职工福利费	706,446.00	13,611,454.78	14,288,716.74	29,184.04
3.社会保险费		12,831,014.95	12,831,014.95	
其中: 1) 医疗保险费		10,529,638.95	10,529,638.95	
2) 工伤保险费		408,300.09	408,300.09	
3) 生育保险费		866,648.85	866,648.85	
4) 补充医疗保险费		1,026,427.06	1,026,427.06	
4.住房公积金		11,094,804.27	11,094,804.27	
5.工会经费和职工教育经费	1,780,729.55	6,663,165.34	6,329,356.98	2,114,537.91
6.短期带薪缺勤		9,172.00	9,172.00	
7.短期利润分享计划				
8.劳务性人员薪酬		14,716,515.34	14,716,515.34	
合计	15,336,759.61	241,469,870.33	236,243,775.04	20,562,854.90

6.19.3 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
1.基本养老保险		20,512,550.57	20,512,550.57	
2.失业保险费		827,116.03	827,116.03	
3.企业年金缴费	1,440,771.86	4,893,387.03	3,459,702.03	2,874,456.86
合计	1,440,771.86	26,233,053.63	24,799,368.63	2,874,456.86

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.20 应交税费

税种	期末余额	期初余额
企业所得税	113,958,434.23	53,666,646.38
个人所得税	785,541.59	1,080,951.80
印花税	165,516.78	82,768.71
增值税	103,811,281.83	37,119,941.64
营业税		0.07
土地增值税	128,073,434.24	144,327,725.23
土地使用税	1,168,376.37	571,238.70
房产税	4,806,661.25	6,241,728.98
城市维护建设税	5,333,787.03	3,298,375.11
教育费附加	3,832,917.34	2,358,779.13
其他	494,443.60	
合计	362,430,394.26	248,748,155.75

6.21 其他应付款

6.21.1 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	541,739,089.52	383,920,169.78
应付股利	350,000.00	1,750,000.00
其他应付款	10,411,826,549.75	8,846,954,262.45
合计	10,953,915,639.27	9,232,624,432.23

6.21.2 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	17,315,264.53	22,450,992.59
企业债券利息	432,727,391.18	348,404,757.99
融资租赁利息应付利息	6,707,555.55	
股权融资利息 (紫金信托基金)		3,275,137.00
短期借款应付利息	1,333,933.33	4,250,000.00
关联方借款利息	83,654,944.93	5,539,282.20
合计	541,739,089.52	383,920,169.78

6.21.3 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
南京市政排水处	250,000.00	250,000.00
南京水务集团有限公司	100,000.00	100,000.00
南京市市政公用局		1,400,000.00
合计	350,000.00	1,750,000.00

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.21 其他应付款 (续)

6.21.4 按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,827,635,468.59	2,981,408,410.78
1 至 2 年	2,712,570,843.31	604,284,840.40
2 至 3 年	171,969,575.11	134,813,397.79
3 年以上	4,699,650,662.74	5,126,447,613.48
合计	10,411,826,549.75	8,846,954,262.45

6.21.5 期末大额其他应付款情况如下:

项目	期末余额	性质或内容
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	3,859,590,675.00	借款
上海融创房地产开发集团有限公司	1,070,495,492.55	借款
永赢金融租赁有限公司	784,000,000.00	融资租赁
南京旭晟辉企业管理咨询有限公司	637,975,000.00	借款
江苏中南建设集团股份有限公司	520,325,178.92	借款
南京银城房地产开发有限公司	484,250,000.00	借款
合计	7,356,636,346.47	

6.22 一年内到期的非流动负债

6.22.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,797,376,917.88	4,015,800,000.00
合计	5,797,376,917.88	4,015,800,000.00

6.22.2 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,618,376,917.88	54,000,000.00
保证借款	1,479,000,000.00	1,441,800,000.00
信用借款	1,700,000,000.00	2,520,000,000.00
合计	5,797,376,917.88	4,015,800,000.00

6 合并财务报表项目附注（续）

6.22 一年内到期的非流动负债（续）

6.22.3 一年内到期的非流动负债大额明细

贷款 单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	期末金额
江苏紫金农商行 城中支行	2016/08/11	2019/08/09	人民币	4.7500	2,000,000,000.00
民生银行水西门 支行	2017/03/22	2019/03/22	人民币	4.2000	500,000,000.00
杭州银行河西支 行	2016/04/18	2019/02/24	人民币	4.7500	360,000,000.00
中国民生银行股 份有限公司	2017/11/11	2019/11/11	人民币	8.5500	282,500,000.00
华夏银行南京城 北支行（华能贵 诚信托）	2016/08/15	2019/08/15	人民币	5.4625	280,000,000.00
合计					3,422,500,000.00

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.23 长期借款

6.23.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	5,291,346,130.46	1,548,299,966.22
保证借款	878,000,000.00	5,945,500,000.00
信用借款	1,682,033,982.00	1,940,000,000.00
合计	7,851,380,112.46	9,433,799,966.22

6.23.2 期末长期借款大额明细情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额
紫金信托投资有限公司	2017/4/26	2020/4/25	人民币	5.2250	977,500,000.00
工商银行新街口支行	2018/12/28	2020/12/21	人民币	5.8700	950,000,000.00
宁波银行南京分行营业部	2018/8/30	2020/8/28	人民币	7.5000	500,000,000.00
民生银行南京建邺支行	2018/7/31	2020/7/31	人民币	6.1000	490,000,000.00
江苏银行	2017/12/26	2020/12/24	人民币	5.2300	450,000,000.00
合计					3,367,500,000.00

6.24 应付债券

6.24.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
16 宁安 01	2,792,969,716.93	2,787,585,696.39
16 南京安居 MTN001	2,796,428,080.02	2,793,315,682.76
18 宁安 01	995,896,293.53	
18 宁安 02	1,792,652,929.10	
16 宁建发	997,076,091.18	995,895,316.38
16 宁置业	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
南京安居保障房建设发展有限公司 2017 年度第一期债权融资计划	596,940,309.52	595,087,812.46
南京安居保障房建设发展有限公司 2017 年度第二期债权融资计划	1,392,858,956.43	1,389,333,633.58
18 宁建发	499,111,042.43	
18 苏南京国资新城 ZR001	498,608,607.38	
18 苏南京国资新城 ZR002	139,394,437.86	
18 苏南京国资新城 ZR003	149,707,437.86	
合计	14,151,643,902.24	10,061,218,141.57

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.24 应付债券 (续)

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还利息	期末余额
16 宁安 01	2,800,000,000.00	2016-08-09	5 年	2,783,200,000.00	2,787,585,696.39		83,440,000.00	5,384,020.54	83,440,000.00	2,792,969,716.93
16 南京安居 MTN001	2,800,000,000.00	2016-12-07	5 年	2,791,600,000.00	2,793,315,682.76		117,600,000.00	3,112,397.26	117,600,000.00	2,796,428,080.02
18 宁安 01	1,000,000,000.00	2018-03-22	5 年	995,000,000.00		995,000,000.00		896,293.53		995,896,293.53
18 宁安 02	1,800,000,000.00	2018-08-08	5 年	1,791,000,000.00		1,791,000,000.00		1,652,929.10		1,792,652,929.10
16 宁建发	1,000,000,000.00	2016-4-21	3+2 年 (附第三年末发行人票面利率选择权及投资者回售权)	1,000,000,000.00	995,895,316.38		48,000,000.00	1,180,774.80	48,000,000.00	997,076,091.18
16 宁置业	1,500,000,000.00	2016-6-12	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		70,500,000.00		70,500,000.00	1,500,000,000.00
南京安居保障房建设发展有限公司 2017 年度第一期债权融资计划	600,000,000.00	2017-7-27	3 年	600,000,000.00	595,087,812.46		35,400,000.00	1,852,497.06	35,400,000.00	596,940,309.52
南京安居保障房建设发展有限公司 2017 年度第二期债权融资计划	1,400,000,000.00	2017-11-7	3 年	1,400,000,000.00	1,389,333,633.58		82,740,000.00	3,525,322.85	82,740,000.00	1,392,858,956.43
18 宁建发	500,000,000.00	2018-7-31	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-888,957.57		499,111,042.43
18 苏南京国资新城 ZR001	500,000,000.00	2018-01-16	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-1,391,392.62		498,608,607.38
18 苏南京国资新城 ZR002	140,000,000.00	2018-05-08	3 年	140,000,000.00		140,000,000.00		-605,562.14		139,394,437.86
18 苏南京国资新城 ZR003	150,000,000.00	2018-05-28	3 年	150,000,000.00		150,000,000.00		-292,562.14		149,707,437.86
合计				14,150,800,000.00	10,061,218,141.57	4,076,000,000.00	437,680,000.00	14,425,760.67	437,680,000.00	14,151,643,902.24

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.25 长期应付款

6.25.1 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	9,974,811.18	14,662,576.83
专项应付款	198,861,398.87	686,836,640.45
合计	208,836,210.05	701,499,217.28

6.25.2 长期应付款明细:

项目	期末余额	期初余额
分期付款的融资费用	9,974,811.18	14,662,576.83
合计	9,974,811.18	14,662,576.83

6.25.3 专项应付款明细:

项目	期末余额	期初余额
省级住房保障建设引导资金	92,000.00	92,000.00
保障房配套教育设施建设费	78,680,000.00	68,680,000.00
住宅工程质量问题及对策研究科研资金	56,458.87	56,458.87
节能专项引导资金 (绿色建筑)	90,040.00	90,040.00
丁家庄保障房燕新路二期道路工程建设费		989,443.21
外墙保温工程质量通病诊断与处理技术研究	90,000.00	63,000.00
建筑节能改造示范项目专项补助资金	995,400.00	
绿色保障房建设研究费		1,100,000.00
建筑产业现代化示范工程项目补助	3,827,500.00	3,827,500.00
建筑产业现代化专项引导资金	560,000.00	560,000.00
节能专项引导资金 (建筑产业现代化)	1,100,000.00	
公租房专项资金		354,500,000.00
2016 年第二批省级节能减排(建筑节能)专项引导资金	3,370,000.00	3,370,000.00
明城墙沿线旧城出新项目专项资金		2,087,640.00
岱山东路北延项目专项资金	110,000,000.00	110,000,000.00
西花岗西配套基础设施建设专项款		26,790,558.37
城市棚户区改造专项资金		114,630,000.00
合计	198,861,398.87	686,836,640.45

6 合并财务报表项目附注（续）

6.26 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	4,000,000,000.00	100.00			4,000,000,000.00	100.00
合计	4,000,000,000.00	100.00			4,000,000,000.00	100.00

6.27 其他权益工具

6.27.1 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

南京安居建设集团有限责任公司于 2018 年 08 月 14 日发行了南京安居建设集团有限责任公司 2018 年度第一期中期票据。名称：南京安居建设集团有限责任公司 2018 年度第一期中期票据；简称：18 南京安居 MTN001；期限：3+N 年；起息日：2018 年 08 月 15 日；兑付日：2099 年 12 月 31 日；实际发行金额：7 亿元；发行利率：票面利率 5.49%(发行日 1 年 SHIBOR+2.225%)；发行价格：100 元/百元面值。

6.27.2 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

项目	期初	本期增加	本期减少	期末
18 南京安居 MTN001		697,000,000.00		697,000,000.00
合计		697,000,000.00		697,000,000.00

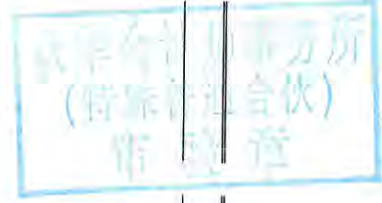
6.28 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	212,164,835.57	85,451,461.89		297,616,297.46
财政拨款转入	14,177,375,226.20	1,698,591,217.36		15,875,966,443.56
房产转入	638,718,300.00			638,718,300.00
无偿划转股权转入	143,902,335.47			143,902,335.47
合计	15,172,160,697.24	1,784,042,679.25		16,956,203,376.49

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.29 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额				期末余额
		本期所得税前 发生额	减: 前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减: 所得税费 用	税后归属于 公司	税后归属 于少数股 东
一、不能重分类进损益的 其他综合收益						
1.重新计量设定受益计划 变动额						
2.权益法下不能转损益的 其他综合收益						
二、将重分类进损益的其 他综合收益		135,000,000.00		33,750,000.00	101,250,000.00	101,250,000.00
1.权益法下可转损益的其 他综合收益						
2.可供出售金融资产公允 价值变动损益		135,000,000.00		33,750,000.00	101,250,000.00	101,250,000.00
3.持有至到期投资重分类 为可供出售金融资产损益						
4.现金流量套期损益的有 效部分						
5.外币财务报表折算差额						
三、其他综合收益合计		135,000,000.00		33,750,000.00	101,250,000.00	101,250,000.00



6 合并财务报表项目附注 (续)

6.30 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	11,712,221.61	853,301.05	7,510.44	12,558,012.22
合计	11,712,221.61	853,301.05	7,510.44	12,558,012.22

6.31 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	823,977,056.52	672,537,102.52
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		7,970,512.09
调整后期初未分配利润	823,977,056.52	680,507,614.61
加: 本期归属于公司所有者的净利润	236,859,039.84	180,722,007.08
减: 提取法定盈余公积	853,301.05	702,565.17
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	40,023,333.33	36,550,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,019,959,461.98	823,977,056.52

6.32 少数股东权益

项目	本期发生额	上期发生额
南京安居保障房建设发展有限公司	7,725,686.60	
南京国资新城投资置业有限责任公司	276,133,674.13	215,621,577.28
南京国资投资置业有限公司	86,504,506.37	5,061,116.53
南京宁颐实业有限责任公司本部	34,555,065.75	27,072,880.71
南京建设发展集团有限公司	158,760,172.52	122,887,606.36
南京基础建设发展有限责任公司		2,000,000,000.00
南京安之旅企业管理有限公司	37,021,980.74	43,661,466.57
南京颐和历史文化建筑保护利用有限责任公司	179,150,524.98	
合计	779,851,611.09	2,414,304,647.45

6.33 营业收入及营业成本

6.33.1 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	7,982,320,575.86	7,097,167,277.23
其他业务收入	426,749,563.80	
合计	8,409,070,139.66	7,097,167,277.23

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.33 营业收入及营业成本 (续)

6.33.2 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	7,171,472,229.29	6,212,381,650.08
其他业务成本	311,008,104.94	
合计	7,482,480,334.23	6,212,381,650.08

6.33.3 主营业务明细

经营项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	7,726,615,810.23	7,104,704,489.21	6,875,545,255.92	6,132,043,023.10
建设管理费	74,019,425.47		49,056,603.78	2,710,939.85
租赁房产	80,884,180.93	5,949,876.53	72,553,185.21	27,653,453.48
酒店服务	44,271,629.63	11,464,559.26	34,917,903.47	9,518,661.14
物业服务	35,119,903.47	46,412,004.75	35,055,432.72	36,412,949.20
其他	15,300,592.86	2,941,299.54	30,038,896.13	4,042,623.31
房地产经纪	6,109,033.27			
合计	7,982,320,575.86	7,171,472,229.29	7,097,167,277.23	6,212,381,650.08

6.34 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	47,374,876.61	153,855,585.41
城市维护建设税	24,957,579.23	26,122,181.22
教育费附加	17,812,669.23	18,656,069.85
土地增值税	48,471,355.38	132,718,354.65
房产税	16,467,214.85	15,113,708.27
印花税	8,579,547.98	3,202,014.16
车船使用税	37,678.33	31,770.00
土地使用税	6,661,376.06	3,433,582.82
环境保护税	2,406,278.92	30,036.00
其他	95,764.37	
合计	172,864,340.96	353,163,302.38

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.35 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	36,509,120.47	19,175,489.95
业务宣传费	17,876,432.00	4,684,474.44
销售佣金		373,512.00
交易服务费	5,254,182.57	2,875,489.91
物业管理费	1,123,069.31	1,004,091.16
差旅费	131,072.89	102,351.41
销售服务费	12,700,078.93	9,291,369.31
代理费	10,162,255.48	6,227,969.75
中介机构咨询费	3,492,546.72	2,752,010.06
办公费用	2,268,273.81	939,554.56
交通费	179,838.91	99,174.05
租赁费	3,763,269.34	2,116,191.56
邮电通讯费	520,132.32	318,367.12
会议费		50,000.00
折旧费	342,262.66	60,759.73
劳动保护费	209,910.35	131,844.81
业务招待费	127,051.70	55,841.60
长期待摊费用摊销及低值易耗品摊销	3,218,115.41	2,308,738.43
广告费	29,499,848.67	21,113,196.75
其他	1,125,779.27	5,455,021.63
汽车费用	111,668.11	
水电气费	536,525.95	
修理维保费	1,471,173.97	
服装费	220,874.30	
洗涤费	426,772.93	
清洁费	439,147.41	
工作餐	131,202.00	
销售策划费	8,749,504.08	
装修费	1,914,681.33	
展览费	4,122,057.94	
信息化支出	155,660.38	
劳务费	1,280,230.92	
合计	148,062,740.13	79,135,448.23

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.36 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	162,431,765.18	114,977,232.06
会议费用	289,596.77	98,131.57
税费		376,118.99
折旧费	27,682,412.85	24,929,479.98
租赁费	12,834,633.19	8,919,122.07
中介机构咨询费	14,263,392.38	7,762,999.10
交通费	2,246,481.84	4,798,881.15
物业管理费	2,067,358.94	88,327.15
办公费用	3,473,476.65	2,432,889.00
汽车费用	2,991,393.16	
业务宣传费	3,016,250.97	3,189,691.75
开办费	2,972,831.95	
长期待摊费用摊销及低值易耗品摊销	10,258,267.36	7,585,894.53
业务招待费	2,304,264.18	1,454,800.21
邮电通讯费	2,187,257.22	1,773,664.33
无形资产摊销	1,159,304.20	865,387.54
差旅费	1,955,003.64	1,342,711.15
劳动保护费	543,927.81	316,181.23
信息化支出	1,636,192.65	925,369.37
保险费	144,150.16	337,228.30
修理维保费	2,918,793.08	1,465,745.50
代理费	869,079.99	1,207,853.36
服装费	303,806.68	432,191.76
党团费用	943,975.72	608,674.95
水电气费	4,299,738.85	3,340,264.04
广告费	400,607.83	182,695.80
劳动费	820,061.15	576,453.99
装潢费	1,112,294.39	
代建服务费	566,037.74	
协会会费	206,000.00	
地方基金	337,336.49	
诉讼费	98,881.87	
董事会经费	3,625.00	
其他	2,399,766.25	4,648,863.70
残疾人保障金	71,153.65	
清洁费	656,330.73	
合计	270,465,450.52	194,636,852.58

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.37 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	101,198,929.07	107,262,606.41
减: 利息收入	133,140,259.83	113,606,762.08
利息净支出	-31,941,330.76	-6,344,155.67
汇兑损益	2,000.26	1,776.61
手续费	1,273,618.12	3,015,145.82
其他	60,252.50	159,485.03
合计	-30,605,459.88	-3,167,748.21

6.38 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,952,554.60	-373,841.99
合计	-1,952,554.60	-373,841.99

6.39 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	819,022.60	8,322.16
其中: 固定资产处置利得	819,022.60	8,322.16
无形资产处置利得		
非流动资产处置损失		15,396.58
其中: 固定资产处置损失		15,396.38
无形资产处置损失		0.20
非货币性资产交换利得		4,933,248.13
合计	819,022.60	4,926,173.71

6.40 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-24,562,464.63	13,567,413.13
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	1,381,269.78	3,781,898.47
处置长期股权投资产生的投资收益	2,465,175.58	
持有理财产品的投资收益	495,224.66	472,920.55
合计	-20,220,794.61	17,822,232.15

6.41 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助		351,963.31
合计		351,963.31

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.42 营业外收入

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
稳岗补贴	34,514.48		34,514.48
罚款及违约金收入	4,189,155.61	794,115.00	4,189,155.61
税费退回	997,050.88	3,091,097.29	997,050.88
盘盈利得	83,422.41		83,422.41
非流动资产毁损报废利得	239,217.85		239,217.85
其他	509,792.81	365,429.08	509,792.81
不用支付的款项	703,708.00		703,708.00
合计	6,756,862.04	4,250,641.37	6,756,862.04

6.43 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
捐赠支出	560,500.00		560,500.00
盘亏损失		2,283.10	
罚款及滞纳金支出	155,504.93	250,062.74	155,504.93
其他	1,172,022.48	51,956.74	1,172,022.48
非流动资产毁损报废损失	159,899.30		159,899.30
违约损失	732,150.00		732,150.00
合计	2,780,076.71	304,302.58	2,780,076.71

6.44 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	136,566,049.51	133,453,091.12
递延所得税调整	-49,361,757.82	-35,500,912.02
合计	87,204,291.69	97,952,179.10

6.45 少数股东损益

项目	本期发生额	上期发生额
南京安居保障房建设发展有限公司	-274,313.40	
南京国资新城投资置业有限责任公司	34,328,444.10	34,283,905.90
南京国资投资置业有限公司	6,709,373.71	48,713.13
南京宁颐实业有限责任公司	-7,880,139.63	-8,512,311.73
南京建设发展集团有限公司	2,872,566.15	-15,617,637.92
南京安之旅企业管理有限公司	-6,639,485.82	-438,533.44
南京颐和历史文化建筑保护利用有限责任公司	-849,475.02	
合计	28,266,970.09	9,764,135.94

5 财务报表项目附注(续)

6.46 现金流量表补充资料

6.46.1 现金流量表补充资料

项目

1.将净利润调节为经营活动现金流量:

净利润	265,126,009.93	190,486,143.02
加: 资产减值准备	-1,952,554.60	-373,841.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,684,614.74	45,849,133.66
无形资产摊销	1,157,586.16	865,387.54
长期待摊费用摊销	12,679,779.47	6,645,364.33
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)	-819,022.60	7,074.42

 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)

-79,318.55

 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)

 财务费用(收益以“-”号填列)

101,198,929.07

107,262,606.41

 投资损失(收益以“-”号填列)

20,220,794.61

-17,822,232.15

 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)

-45,647,112.48

-29,339,482.38

 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)

-3,714,645.34

-6,161,429.64

 存货的减少(增加以“-”号填列)

-540,102,281.55

-3,364,161,715.24

 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)

148,007,085.13

2,118,424,257.84

 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)

-1,464,100,070.04

-338,748,863.67

 其他

经营活动产生的现金流量净额

-1,458,340,206.05

-1,287,067,597.85

2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

 债务转为资本

 一年内到期的可转换公司债券

 融资租入固定资产

3.现金及现金等价物净变动情况:

 现金的期末余额

10,548,088,048.16

8,764,834,550.70

 减: 现金的期初余额

8,764,834,550.70

9,325,835,646.74

 加: 现金等价物的期末余额

 减: 现金等价物的期初余额

 现金及现金等价物净增加额

1,783,253,497.46

-561,001,096.04

6.46.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,548,088,048.16	8,764,834,550.70
其中: 库存现金	252,610.93	455,043.92
可随时用于支付的银行存款	10,323,665,437.23	7,946,578,360.54
可随时用于支付的其他货币资金	224,170,000.00	817,801,146.24
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	10,548,088,048.16	8,764,834,550.70



南京安居建设集团有限责任公司
2018 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

注: 期末货币资金余额为 10,753,541,376.48 元, 其中受限的现金及现金等价物为 205,453,328.32 元。期初货币资金余额为 8,860,136,512.93 元, 其中受限的现金及现金等价物为 95,301,962.23 元。

7 关联方及关联交易

7.1 本公司的母公司情况

公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	有限公司(国有独资)	南京	王海涛	国有资产的营运与监管	50 亿元	100	100	南京市人民政府国有资产监督管理委员会

7.2 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见“5.1 纳入合并范围的公司基本情况”。

7.3 本公司合营和联营企业情况

本公司联营企业的情况详见“6.8 长期股权投资”

7.4 本公司的其他主要关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京旭晟辉企业管理咨询有限公司	子公司非控股股东
南京丰盛大族科技股份有限公司	子公司非控股股东
南京新城万嘉房地产有限公司	子公司非控股股东
南通中南新世界中心房地产开发有限公司	子公司非控股股东
新城控股集团股份有限公司	子公司非控股股东母公司
江苏中南建设集团股份有限公司	子公司非控股股东母公司
上海融创房地产开发集团有限公司	子公司股东
南京长发房地产开发有限责任公司	子公司股东
南京中南新锦城房地产开发有限公司	子公司股东
融创房地产集团有限公司	子公司股东的关联方
银城地产集团股份有限公司	子公司股东的关联方
南京银嘉汇企业管理有限公司	子公司股东
南京银澜投资管理有限公司	子公司股东的关联方
南京银城房地产开发有限公司	子公司股东的关联方
南京市鼓楼区城市建设有限公司	子公司非控股股东
丹阳五岳投资发展有限公司	子公司非控股股东
南京夫子庙文化旅游集团有限公司	子公司非控股股东

7 关联方及关联交易（续）

7.5 关联交易情况

7.5.1 销售商品/提供劳务

关联方名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
南京燕诚建设发展有限公司	代建服务收入	16,037,735.85	
南京安居贝客公寓管理有限公司	租赁收入	199,714.29	
南京锦安中垠房地产开发有限公司	利息收入	50,982,118.26	28,668,115.85
南京颐燕置业有限公司	利息收入	140,728,911.86	
南京康安置业有限公司	利息收入	118,917.45	
南京颐乐置业有限公司	利息收入	29,976,330.94	
南京海颐房地产开发有限公司	利息收入	121,776,506.71	

7.5.2 采购商品/购买劳务

关联方名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏中南建设集团股份有限公司	利息支出	92,847,574.25	
南京旭晟辉企业管理咨询有限公司	利息支出	57,041,939.73	5,539,282.20
南京长发房地产开发有限责任公司	利息支出	14,649,833.34	2,071,783.33
南京中南新锦城房地产开发有限公司	利息支出	1,454,458.34	
上海融创房地产开发集团有限公司	利息支出	48,488,944.45	14,502,483.33
南京新城万嘉房地产有限公司	代建服务	566,037.74	
南京丰盛大族科技股份有限公司	利息支出	1,904,000.00	6,186,617.56
南京新城万嘉房地产有限公司	利息支出	12,336,602.64	
南通中南新世界中心房地产开发有限公司	利息支出	12,372,402.56	
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	利息支出	16,659,000.00	9,940,333.33
南京江宁科学园发展有限公司	利息支出	8,183,591.11	
上海新龙基(集团)有限公司	利息支出	536,507.47	

7 关联方及关联交易 (续)

7.5.3 资金拆借

关联方名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
南京锦安中垠房地产开 发有限公司	借出资金	431,120,000.00	57,120,000.00
南京锦安中垠房地产开 发有限公司	收回资金	42,489,014.21	123,878,497.20
南京颐燕置业有限公司	借出资金	52,000,000.00	
南京颐燕置业有限公司	收回资金	381,100,000.00	
南京康安置业有限公司	借出资金	92,610,000.00	
南京颐乐置业有限公司	收取利息	29,307,700.00	
南京海颐房地产开发有 限公司	借出资金	108,731,000.00	
南京海颐房地产开发有 限公司	收回资金	35,000,000.00	
南京丰盛大族科技股份 有限公司	借入资金	28,000,000.00	
南京旭晟辉企业管理咨 询有限公司	借入资金	637,975,000.00	
南京新城万嘉房地产有 限公司	借入资金	80,492,329.50	
南通中南新世界中心房 地产开发有限公司	借入资金	80,492,329.50	
南京江宁科学园发展有 限公司	借入资金	144,800,000.00	
南京长发房地产开发有 限责任公司	借入资金	27,700,000.00	
上海融创房地产开发集 团有限公司	借入资金	693,900,000.00	
上海新龙基(集团)有限 公司	借入资金	3,937,415.31	
南京中南新锦城房地产 开发有限公司	借入资金	17,625,000.00	
江苏中南建设集团股份 有限公司	借入资金	426,493,684.41	

7 关联方及关联交易 (续)

7.6 关联应收应付款项

项目 名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	海门市建宏置业有限公司	232,194,913.51	
其他应收款	南京安居贝客公寓管理有限公司	302,593.80	
其他应收款	南京市国有资产投资管理控股(集团)有限公司	200,000,000.00	300,000,000.00
其他应收款	南京安居建合建筑科技有限公司	6,800.00	
其他应收款	南京安燕置业有限公司	400,000,000.00	
其他应收款	南京海颐房地产开发有限公司	1,576,995,901.11	1,372,000,000.00
其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	755,188,952.60	352,052,907.21
其他应收款	南京康安置业有限公司	92,736,052.50	
其他应收款	南京市颐辉置业有限公司	621,844,706.49	
其他应收款	南京燕诚建设发展有限公司	12,000,000.00	
其他应收款	南京颐乐置业有限公司	224,592,168.00	162,653,750.00
其他应收款	南京颐燕置业有限公司	859,909,179.57	1,038,000,000.00
其他应收款	南京悦颐房地产开发有限公司	424,818,683.56	
应付账款	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	49,610,597.56	4,642,429.76
预收账款	南京安居贝客公寓管理有限公司	399,428.57	
应付利息	南京丰盛大族科技股份有限公司	1,904,000.00	
应付利息	南京新城万嘉房地产有限公司	12,336,602.64	
应付利息	南京旭晟辉企业管理咨询有限公司	57,041,939.73	5,539,282.20
应付利息	南通中南新世界中心房地产开发有限公司	12,372,402.56	
其他应付款	江苏中南建设集团股份有限公司	520,325,178.92	478,223,144.41
其他应付款	南京安居贝客公寓管理有限公司	629,100.00	
其他应付款	南京丰盛大族科技股份有限公司	28,000,000.00	
其他应付款	南京鑫颐联置业顾问有限公司	720,544.22	200,000.00
其他应付款	南京市国有资产投资管理控股(集团)有限公司	3,859,590,675.00	4,810,000,000.00
其他应付款	南京新城万嘉房地产有限公司	80,492,329.50	
其他应付款	南京旭晟辉企业管理咨询有限公司	637,975,000.00	702,975,000.00
其他应付款	南京银城房地产开发有限公司	484,250,000.00	
其他应付款	南京银嘉汇企业管理有限公司	104,500,000.00	
其他应付款	南京银澜投资管理有限公司	6,346,628.04	
其他应付款	南京长发房地产开发有限责任公司	27,700,000.00	40,474,716.67
其他应付款	南京中南新锦城房地产开发有限公司	19,079,458.34	
其他应付款	南通中南新世界中心房地产开发有限公司	80,492,329.50	
其他应付款	南通中南新世界中心开发有限公司	376,595,492.55	
其他应付款	上海融创房地产开发集团有限公司	1,070,495,492.55	577,723,016.67
其他应付款	上海新龙基(集团)有限公司	3,937,415.31	
其他应付款	颐乐置业有限公司	17,500,000.00	

7 关联方及关联交易

7.7 关联担保情况

7.7.1 本公司对外担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起 始日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
南京安居保障房建设发展公司	南京锦安中垠房地产开发有限公司	105,400.00	2016-8-16	2020-7-10	否
南京安居保障房建设发展公司	南京颐燕置业有限公司	38,010.00	2018-8-10	2020-8-9	否
南京安居建设集团有限责任公司	南京拓燕投资有限公司	17,500.00	2015-03-12	2019-12-30	否
南京安居建设集团有限责任公司	南京海颐房地产开发有限公司	42,000.00	2018-11-29	2020-04-30	否

7.7.2 外部对本公司担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起 始日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
南京丰盛大族科技股份有限公司	南京建盛房地产开发有限公司	42,000.00	2017-4-26	债务履行期 届满起两年	否
新城控股集团股份有限公司	镇江颐发房地产开发有限公司	495.00	2018-9-27	债务履行期 届满起两年	否
新城控股集团股份有限公司	镇江颐发房地产开发有限公司	2,640.00	2018-10-31	债务履行期 届满起两年	否
新城控股集团股份有限公司	镇江颐发房地产开发有限公司	1,650.00	2018-11-30	债务履行期 届满起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江颐发房地产开发有限公司	495.00	2018-9-27	债务履行期 届满起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江颐发房地产开发有限公司	2,640.00	2018-10-31	债务履行期 届满起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江颐发房地产开发有限公司	1,650.00	2018-11-30	债务履行期 届满起两年	否
南京银城房地产开发有限公司	南京佳佑城房地产开发有限公司	86,000.00	2017-12-13	2021-9-19	否
融创房地产集团有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	扬州颐诚置业有限公司	34,200.00	2018-5-25	2021-11-24	否
融创房地产集团有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	扬州颐诚置业有限公司	12,000.00	2018-09-10	2021-08-10	否
融创房地产集团有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	扬州颐诚置业有限公司	6,000.00	2018-09-28	2021-08-28	否
融创房地产集团有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	扬州颐诚置业有限公司	6,000.00	2018-11-16	2021-08-16	否

7 关联方及关联交易 (续)

7.7 关联担保情况 (续)

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
丹阳五岳投资发展有限公司	江苏元龙房地产开发有限公司	19,800.00	2017/1/19	2020/1/18	否
绿城房地产集团南京有限公司	南京安居建设集团有限责任公司	10,800.00	2012/12/18	2020/12/17	否

8 承诺及或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司重大承诺事项明细如下:

8.1 公司存货抵押情况

抵押物	抵押目的	担保金额(万元)	抵押权人	产权所有人
苏(2016)宁雨不动产权第 0009550 号 15,688.27 平方米(6 号地块)土地使用权	借款抵押	13,000.00	紫金信托投资有限公司	南京建盛房地产开发有限公司
紫悦广场 1 号楼在建工程(建筑面积计 22,982.94 平方米)	借款抵押	7,000.00	紫金信托投资有限公司	南京建盛房地产开发有限公司
紫悦广场 2 号楼在建工程(建筑面积计 14,879.78 平方米)	借款抵押	5,000.00	紫金信托投资有限公司	南京建盛房地产开发有限公司
苏(2018)扬州市不动产权第 0020046 号的土地中面积为 78100m ² 的土地	借款抵押	57,000.00	交通银行扬州分行	扬州颐诚置业有限公司
苏(2018)扬州市不动产权第 0020046 号的土地中面积为 56154m ² 的土地	借款抵押	40,000.00	浙商银行南京分行	扬州颐诚置业有限公司
苏(2017)宁浦不动产权第 0034039 号地块	借款抵押	172,000.00	交通银行江苏省分行	南京佳佑城房地产开发有限公司
苏(2016)宁浦不动产权第 0028524 号、苏(2016)宁浦不动产权第 0028526 号的土地	借款抵押	38,000.00	民生银行	南京国诚置业有限公司
苏(2016)宁浦不动产权第 0028524 号的土地	借款抵押	18,000.00	江苏紫金农商行城中支行	南京国诚置业有限公司
苏(2016)宁浦不动产权第 0028526 号的土地	借款抵押	182,000.00	江苏紫金农商行城中支行	南京国诚置业有限公司

8 承诺及或有事项 (续)

截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司重大承诺事项明细如下:

8.1 公司存货抵押情况 (续)

抵押物	抵押目的	担保金额 (万元)	抵押权人	产权所有人
苏(2018)苏州工业园区不动产权第 0000076 号的土地	借款抵押	7,800.00	中国银行苏州工业园区分行	苏州颐亭置业有限公司
苏(2018)宁江不动产权第 0010685 号土地	借款抵押	16,000.00	中国农业银行股份有限公司	南京颐润房地产置业有限公司
苏(2017)宁江不动产权第 0094665 号的土地使用权	借款抵押	30,000.00	南京银行	南京颐泉房地产置业有限公司
苏(2017)宁江不动产权第 0094665 号的土地使用权土地使用权	借款抵押	20,000.00	中国银行	南京颐泉房地产置业有限公司
中南熙悦项目 1#-4#、7#楼部分在建项目	借款抵押	28,250.00	中国民生银行股份有限公司	武汉中南锦悦房地产开发有限公司
苏(2016)丹阳市不动产权第 0011702 号土地使用权	借款抵押	19,800.00	苏州银行股份有限公司	江苏元龙房地产开发有限公司
苏(2018)镇江市不动产权第 0026416 号土地使用权	借款抵押	14,500.00	中国银行镇江丁卯桥支行	镇江颐发房地产开发有限公司
苏(2017)宁溧不动产权第 0033041 号土地使用权	借款抵押	83,000.00	中国工商银行南京溧水支行	南京颐成房地产开发有限公司

8 承诺及或有事项 (续)

8.2 公司投资性房地产抵押情况

1、投资性房地产中房屋建筑物原值 33,735.85 万元用于宁波银行南京分行票据融资 2 亿元抵押, 抵减资产具体情况如下:

资产所有权人	资产座落地点	房产证号	建筑面积 (m ²)	权利人	土地证号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 1 幢 101 室	宁房权证雨初字第 407486 号	294.91	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00631 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 1 幢 102 室	宁房权证雨初字第 407487 号	7,492.60	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00641 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 1 幢 301 室	宁房权证雨初字第 407488 号	7,174.89	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00643 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 101 室	宁房权证雨初字第 407489 号	3,367.05	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00727 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 102 室	宁房权证雨初字第 407490 号	126.10	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00730 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 103 室	宁房权证雨初字第 407491 号	153.26	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00732 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 104 室	宁房权证雨初字第 407492 号	231.78	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00735 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 105 室	宁房权证雨初字第 407493 号	163.91	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00736 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 106 室	宁房权证雨初字第 407494 号	57.13	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00752 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 107 室	宁房权证雨初字第 407495 号	155.51	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00753 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 108 室	宁房权证雨初字第 407496 号	149.18	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00755 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 109 室	宁房权证雨初字第 407497 号	75.55	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00760 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 110 室	宁房权证雨初字第 407498 号	1,801.70	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00763 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 111 室	宁房权证雨初字第 407499 号	365.81	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00765 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 112 室	宁房权证雨初字第 407500 号	341.69	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00768 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 113 室	宁房权证雨初字第 407501 号	239.62	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00770 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 114 室	宁房权证雨初字第 407502 号	299.97	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00779 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 115 室	宁房权证雨初字第 407503 号	188.16	宁波银行 南京分行	宁雨国用(2016)第 00780 号

8 承诺及或有事项 (续)

8.2 公司投资性房地产抵押情况 (续)

资产所有权人	资产座落地点	房产证号	建筑面积 (m ²)	权利人	土地证号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 116 室	宁房权证雨初字第 407504 号	130.96	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00787 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 117 室	宁房权证雨初字第 407505 号	322.16	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00788 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 118 室	宁房权证雨初字第 407506 号	189.45	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00789 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 119 室	宁房权证雨初字第 407507 号	182.80	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00790 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 120 室	宁房权证雨初字第 407508 号	104.00	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00791 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 121 室	宁房权证雨初字第 407509 号	210.70	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00792 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 122 室	宁房权证雨初字第 407510 号	243.26	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00793 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 123 室	宁房权证雨初字第 407511 号	281.12	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00794 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 124 室	宁房权证雨初字第 407512 号	271.17	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00795 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 125 室	宁房权证雨初字第 407513 号	435.84	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00796 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 126 室	宁房权证雨初字第 407514 号	10.64	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00797 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 301 室	宁房权证雨初字第 407515 号	1,647.11	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00798 号
南京建设发展集团雨花 房地产开发有限公司	陇淮路 15 号 2 幢 125 室	宁房权证雨初字第 407513 号	435.84	宁波银行 南京分行	宁雨国用 (2016) 第 00796 号

2、投资性房地产中房屋建筑物原值 148.97 万元用于宁波银行南京分行长期借款抵押 (期末借款余额 390 万元), 抵押资产具体情况如下:

资产所有权人	资产座落地点	房产证号	建筑面积 (m ²)	权利人	土地证号
南京建设发展集团有限 公司	钟山山庄 1 号	宁房权证玄转字第 317152 号	1,581.49	宁波银行 南京分行	划拨地未抵押

8 承诺及或有事项 (续)

8.2 公司投资性房地产抵押情况 (续)

3、投资性房地产中房屋建筑物原值 330.92 万元用于宁波银行南京分行短期借款 2,000 万元抵押, 抵押资产具体情况如下:

资产所有权人	资产座落地点	房产证号	建筑面积 (m ²)	权利人	土地证号
南京建设发展集团有限公司	紫金雅苑 3 幢	宁房权证白出字第 319129 号	801.51	宁波银行南 京分行	宁白国用(2009)第 05955 号

8.3 公司固定资产抵押情况

1、固定资产中房屋建筑物原值 2,522.56 万元用于宁波银行南京分行长期借款抵押 (期末借款余额 780 万元), 抵押资产具体情况如下:

资产所有权人	资产座落地点	房产证号	建筑面 积 (m ²)	权利人	土地证号
南京建设发展集团有限公司	石鼓路 98 号 2 层 A 座	宁房权证白转字第 343113 号	1,243.59	宁波银行南 京分行	宁白国用 (2011) 第 11338 号
南京建设发展集团有限公司	石鼓路 98 号 3 层 A 座	宁房权证白转字第 343114 号	1,570.39	宁波银行南 京分行	宁白国用 (2011) 第 11337 号

2、固定资产中房屋建筑物原值 304.01 万元用于宁波银行南京分行短期借款抵押 (期末借款余额 2000 万元), 抵押资产具体情况如下:

资产所有权人	资产座落地点	房产证号	建筑面积 (m ²)	权利人	土地证号
南京实佳基础设施建设开发有 限责任公司	苜蓿园大街 77 号 7A 室	宁房权证白初字第 330268 号	227.44	宁波银行南 京分行	宁白国用(2012)第 01950 号
南京实佳基础设施建设开发有 限责任公司	苜蓿园大街 77 号 7B 室	宁房权证白初字第 330273 号	104.47	宁波银行南 京分行	宁白国用(2012)第 01949 号
南京实佳基础设施建设开发有 限责任公司	苜蓿园大街 77 号 7C 室	宁房权证白初字第 330365 号	227.44	宁波银行南 京分行	宁白国用(2012)第 01948 号
南京实佳基础设施建设开发有 限责任公司	苜蓿园大街 77 号 7D 室	宁房权证白初字第 330366 号	128.89	宁波银行南 京分行	宁白国用(2012)第 01947 号
南京实佳基础设施建设开发有 限责任公司	苜蓿园大街 77 号 7E 室	宁房权证白初字第 330393 号	227.44	宁波银行南 京分行	宁白国用(2012)第 01946 号
南京实佳基础设施建设开发有 限责任公司	苜蓿园大街 77 号 7F 室	宁房权证白初字第 330395 号	108.25	宁波银行南 京分行	宁白国用(2012)第 01945 号
南京实佳基础设施建设开发有 限责任公司	苜蓿园大街 77 号 7G 室	宁房权证白初字第 330400 号	143.41	宁波银行南 京分行	宁白国用(2012)第 01944 号
南京实佳基础设施建设开发有 限责任公司	苜蓿园大街 77 号 7H 室	宁房权证白初字第 330402 号	128.88	宁波银行南 京分行	宁白国用(2012)第 01943 号

8 承诺及或有事项 (续)

8.3 公司固定资产抵押情况 (续)

3、固定资产中房屋建筑物原值 23,906.06 万元用于交通银行和紫金农商银行产期借款抵押 (期末借款余额 6,182.30 万元), 抵押资产具体情况如下:

产权所有人	抵押资产	抵押资产的土地产权证	抵押资产的房产证	抵押权人
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 3 号	宁鼓国用 (2012) 第 09453 号	宁房权证鼓变字第 445561 号	交通银行股份有限公司江苏省分行
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 13 号	宁鼓国用 (2012) 第 09471 号	宁房权证鼓变字第 448389 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 33 号	宁鼓国用 (2012) 第 09467 号	宁房权证鼓变字第 445547 号	
南京宁颐实业有限责任公司	宁海路 27 号	宁鼓国用 (2012) 第 09437 号	宁房权证鼓变字第 445221 号	
南京宁颐实业有限责任公司	宁海路 13 号	宁鼓国用 (2012) 第 09463 号	宁房权证鼓变字第 448386 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 21 号	宁鼓国用 (2012) 第 09451 号	宁房权证鼓变字第 445587 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 29 号	宁鼓国用 (2012) 第 09447 号	宁房权证鼓变字第 445550 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 31 号	宁鼓国用 (2012) 第 09445 号	宁房权证鼓变字第 445548 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 35 号	宁鼓国用 (2012) 第 09443 号	宁房权证鼓变字第 445543 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 11 号	宁鼓国用 (2012) 第 09473 号	宁房权证鼓变字第 445216 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 9 号	宁鼓国用 (2012) 第 09472 号	宁房权证鼓变字第 448388 号	紫金农商银行中山北路支行
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 31-1 号	宁鼓国用 (2012) 第 09469 号	宁房权证鼓变字第 448390 号	
南京宁颐实业有限责任公司	宁海路 13-1 号	宁鼓国用 (2012) 第 09468 号	宁房权证鼓变字第 448387 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 21-1 号	宁鼓国用 (2012) 第 09460 号	宁房权证鼓变字第 448391 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 15-1 号	宁鼓国用 (2012) 第 09470 号	宁房权证鼓变字第 448385 号	
南京宁颐实业有限责任公司	江苏路 27 号	宁鼓国用 (2012) 第 09448 号	宁房权证鼓变字第 445229 号	
南京宁颐实业有限责任公司	宁海路 29-1 号	宁鼓国用 (2012) 第 09436 号	宁房权证鼓变字第 445218 号	

8 承诺及或有事项（续）

8.4 公司股权质押情况

本公司的控股子公司武汉中南锦悦房地产开发有限公司的股东以其持有武汉中南锦悦房地产开发有限公司 100%股权为其 1.32 亿元借款提供质押，借款期限为 2017 年 3 月 30 日至 2019 年 3 月 30 日。

9 资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日，本公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

10 其他重要事项

截至本审计报告日，公司存在未入账的土地资产 27 块，面积 790,522.60 平方米，均系南京市国土资源局划拨，尚未入账核算。具体明细如下：

土地性质	地点	面积（平方米）	土地用途	取得时间	使用年限	是否抵押
宁栖国用（2014）第 01345 号	栖霞区迈皋桥街道	50,499.76	城镇混合住宅用地	2014/1/24	无	否
宁栖国用（2014）第 09152 号	栖霞区迈皋桥街道	30,198.38	城镇混合住宅用地	2014/5/19	无	否
宁栖国用（2014）第 11102 号	栖霞区迈皋桥街道	28,181.12	城镇混合住宅用地（保障房）	2014/6/18	无	否
宁栖国用（2014）第 09154 号	栖霞区迈皋桥街道	30,228.56	城镇混合住宅用地	2014/5/19	无	否
宁栖国用（2014）第 09155 号	栖霞区迈皋桥街道	4,997.65	科教用地	2014/5/19	无	否
宁栖国用（2014）第 09153 号	栖霞区迈皋桥街道	23,511.73	城镇混合住宅用地	2014/5/19	无	否
宁栖国用（2014）第 01348 号	栖霞区迈皋桥街道	3,997.27	机关团体用地	2014/1/24	无	否
宁栖国用（2014）第 01346 号	栖霞区迈皋桥街道	5,004.46	科教用地	2014/1/24	无	否
宁栖国用（2014）第 01347 号	栖霞区迈皋桥街道	27,153.59	科教用地	2014/1/24	无	否
宁栖国用（2014）第 14117 号	栖霞区迈皋桥街道	25,773.88	城镇混合住宅用地（保障房）	2014/8/6	无	否
宁栖国用（2014）第 14118 号	栖霞区迈皋桥街道	36,126.83	城镇混合住宅用地（保障房）	2014/8/6	无	否
宁栖国用（2014）第 14119 号	栖霞区迈皋桥街道	7,114.63	公共设施用地	2014/8/6	无	否

10 其他重要事项 (续)

截至本审计报告日, 公司存在未入账的土地资产 27 块, 面积 790,522.60 平方米, 均系南京市国土资源局划拨, 尚未入账核算。具体明细如下:

土地性质	地点	面积 (平方米)	土地用途	取得时间	使用年限	是否抵押
宁江国用 (2011) 第 24298 号	江宁上坊北侧地块	79,868.40	城镇混合住宅用地	2011/11/7	无	否
宁江国用 (2011) 第 24288 号	江宁上坊北侧地块	85,702.30	城镇混合住宅用地	2011/11/7	无	否
宁江国用 (2011) 第 24300 号	江宁上坊北侧地块	16,036.00	城镇混合住宅用地	2011/11/7	无	否
宁江国用 (2011) 第 24299 号	江宁上坊北侧地块	6,759.30	城镇混合住宅用地	2011/11/7	无	否
宁江国用 (2012) 第 08753 号	江宁上坊北侧地块	146,219.00	城镇混合住宅用地	2012/5/18	无	否
宁江国用 (2012) 第 08683 号	江宁上坊北侧地块	7,344.10	公园与绿地	2012/5/18	无	否
宁江国用 (2013) 第 17177 号	江宁上坊北侧地块	29,790.10	城镇混合住宅用地	2013/5/22	无	否
宁江国用 (2013) 第 17170 号	江宁上坊北侧地块	46,654.60	城镇混合住宅用地	2013/5/22	无	否
宁江国用 (2013) 第 17184 号	江宁上坊北侧地块	17,007.60	城镇混合住宅用地	2013/5/22	无	否
宁江国用 (2013) 第 17182 号	江宁上坊北侧地块	14,180.20	城镇混合住宅用地	2013/5/22	无	否
宁江国用 (2013) 第 19988 号	江宁上坊北侧地块	31,585.50	科教用地	2013/6/18	无	否
苏 (2017) 宁雨不动产权第 0125580 号	岱山南侧社区中心	7,044.14	医卫慈善用地 (医院)		无	否
苏 (2017) 宁栖不动产权第 0128602 号	中花岗社区中心	14,608.74	混合用地		无	否
苏 (2017) 宁栖不动产权第 0132779 号	中花岗消防站	4,819.91	公共设施用地		无	否
苏 (2017) 宁雨不动产权第 0125506 号	岱山南侧福利中心	10,114.85	医卫慈善用地 (社会福利)		无	否
合计		790,522.60				

11 公司财务报表项目附注

11.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,640.84	11,163.45
银行存款	3,527,979,695.57	2,602,494,176.01
其他货币资金	42,038,897.38	41,927,078.52
合计	3,570,028,233.79	2,644,432,417.98

其他说明：期末货币资金中使用受限的货币资金金额为 42,038,897.38 元，为保证金。

11.2 应收票据及应收账款

11.2.1 应收票据及应收账款汇总情况

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款		55,931.20
合计		55,931.20

11.2.1.1 应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					55,931.20	100.00			55,931.20	
1、账龄组合					55,931.20	100.00			55,931.20	
2、其他组合										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计					55,931.20	100.00			55,931.20	

11 公司财务报表项目附注（续）

11.3 预付款项

11.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	292,672,304.14	6.53	53,320,401.94	1.19
1~2 年	53,154,712.39	1.19	486,788,569.09	10.86
2~3 年	474,336,677.31	10.59	374,514,966.11	8.36
3 年以上	3,659,273,353.62	81.69	3,566,025,828.24	79.59
合计	4,479,437,047.46	100.00	4,480,649,765.38	100.00

11.3.2 按预付对象归集的期末重要的预付款情况：

单位名称	业务内容	期末金额	年限
南京市国土资源局	建设工程项目征 地补偿款	804,453,476.60	0-3 年、3 年以上
南京市城市建设开发（集团） 有限责任公司	预付岱山 C 片区房款	484,112,247.69	0-3 年、3 年以上
南京栖霞建设股份有限公司	工程款	470,466,400.00	3 年以上
南京市栖霞区房屋征收管理办 公室	房屋征收补偿	263,896,224.03	3 年以上
南京市雨花台区房屋拆迁安置 办公室	征拆资金	165,398,597.00	1 年以内、3 年以上
合计		2,188,326,945.32	

11 公司财务报表项目附注 (续)

11.4 其他应收款

11.4.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,877,365,925.98	15,762,887,711.74
合计	15,877,365,925.98	15,762,887,711.74

11.4.1.1 其他应收款分类披露:

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,877,365,925.98	100.00		15,762,887,711.74	100.00	
1、账龄组合						
2、其他组合	15,877,365,925.98	100.00		15,762,887,711.74	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						
合计	15,877,365,925.98	100.00		15,762,887,711.74	100.00	

11 公司财务报表项目附注(续)

11.4 其他应收款(续)

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来组合	7,668,139,164.46	7,420,436,327.86
与政府之间往来组合	1,209,822,949.21	4,334,609.21
专项拨付款组合	3,574,453,571.60	3,574,453,571.60
与代建单位往来组合	3,423,442,516.71	4,756,090,326.10
押金及保证金组合	900,041.45	7,241,550.00
备用金组合	231,947.64	331,326.97
其他	375,734.91	
合计	15,877,365,925.98	15,762,887,711.74

11.4.1.2 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京安居保障房建设发展有限公司	关联方往来	4,041,801,266.86	1 年以内 /1-2 年	25.46	
南京万晖置业有限公司	分摊代垫征地拆迁成本	1,357,418,417.81	1 年以内 /1-2 年/2-3 年	8.55	
南京市雨花台区人民政府	借款	1,200,000,000.00	1 年以内	7.56	
南京中交投资发展有限公司	借款	1,183,214,558.43	3 年以上	7.45	
南京国资投资置业有限公司	关联方往来	551,704,609.67	1 年以内	3.47	
合计		8,334,138,852.77		52.49	

11 公司财务报表项目附注(续)

11.5 存货

11.5.1 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,334,799,715.71		1,334,799,715.71	1,708,227,141.17		1,708,227,141.17
开发成本	6,893,541,224.87		6,893,541,224.87	7,081,039,894.05		7,081,039,894.05
合计	8,228,340,940.58		8,228,340,940.58	8,789,267,035.22		8,789,267,035.22

11.6 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	4,552,398.53	7,599,462.81
合计	4,552,398.53	7,599,462.81



11 公司财务报表项目附注(续)

11.7 可供出售金融资产

11.7.1 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	账面余额	减值准备
可供出售债务工具				
可供出售权益工具				
按公允价值计量的	224,267,171.91		224,267,171.91	
按成本计量的	224,267,171.91		224,267,171.91	
其他				
合计	224,267,171.91		224,267,171.91	
			账面余额	账面价值
			121,806,863.91	121,806,863.91
			121,806,863.91	121,806,863.91
			121,806,863.91	121,806,863.91

11.7.2 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额		减值准备		在被投资单位持股比例 (%)	本期现金分红
	期初	本期增加	本期减少	期末		
南京长江发展股份有限公司[注 1]	26,680,000.00			26,680,000.00	16.42	1,382,031.34
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	40,000,000.00	12,460,308.00		52,460,308.00	5.42	
南京市燕子矶片区整治开发有限公司[注 2]	45,126,863.91			45,126,863.91	50.00	
南京国资混改基金有限公司[注 3]	10,000,000.00	90,000,000.00		100,000,000.00	10.00	
合计	121,806,863.91	102,460,308.00		224,267,171.91		1,382,031.34

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审 验 章

南京安居建设集团有限责任公司
2018 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

注1: 本公司持有的长江经济联合发展(集团)股份有限公司(以下简称上海长发)、南京长江发展股份有限公司(以下简称南京长发)的股权, 系根据南京人民政府国有资产监督管理委员会、南京市财政局于2013年8月15日印发的“关于划转上海长发公司和南京长发公司股权的通知”(宁国资委[2013]154号)无偿受让所得, 同时根据该文件, 本公司统一代管江宁区财政局等12个区级机构、南京银行、南京永达(集团)股份有限公司等单位出资认购的上海长发和南京长发的股权。另外, 本公司无偿受让南京市水利局28万股南京长发公司的股权。本公司代持的股本金额合计14,772,392.00元。

注2: 本公司持有的南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司50%股权, 系根据南京市人民政府国有资产监督管理委员会于2012年6月18日印发的《关于做好组建南京安居建设集团有限责任公司有关资产划转工作的通知》(宁国资委【2012】111号)相关要求, 于2012年7月以无偿划转方式受让南京新工投资集团有限责任公司持有南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司50%股权。本公司不参与南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司的生产经营, 且对其不具有控制、共同控制和重大影响。

注 3: 根据《关于组建南京市国有企业混合所有制改革促进基金的建议方案》, 南京国资混改基金有限公司是贯彻落实《有关深化国有企业改革的指导意见》(中发(2015)22号)、《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》(国发(2015)54号)等精神, 推动国有资本和社会资本有序融化、共同发展, 采用母子基金的模式, 由紫金集团牵头、各相关市属集团参与。一期资金预计投资额在 10-20 亿, 其中安居集团 1 亿。本公司本年度已完成出资 1 亿元, 占实收资本的 10%。



11 公司财务报表项目附注(续)

11.8 长期股权投资

11.8.1 长期股权投资情况表

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司投资	7,104,854,619.63		6,042,714,619.63	
对联营、合营企业投资				
合计	7,104,854,619.63		6,042,714,619.63	

11.8.2 对子公司的投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	期末在被投资单位直接持股比例 (%)	减值准备	本期现金红利
南京安居保障房建设发展有限公司	成本法	1,639,140,000.00	1,037,000,000.00	602,140,000.00	1,639,140,000.00	100.00		5,885,800.00
南京基础建设发展有限公司	成本法	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	100.00		54,500.00
南京国资新城投资置业有限公司	成本法	806,483,556.74	806,483,556.74		806,483,556.74	100.00		12,301,200.00
南京国资投资置业有限公司	成本法	984,103,446.19	984,103,446.19		984,103,446.19	100.00		431,000.00
南京宁颐实业有限责任公司	成本法	172,834,443.63	172,834,443.63		172,834,443.63	63.02		
南京安居颐和资产经营管理有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00		4,137,300.00
南京建设发展集团有限公司	成本法	836,393,173.07	796,393,173.07	40,000,000.00	836,393,173.07	100.00		19,150,700.00

公司财务报表项目附注(续)

11.8.2 对子公司的投资 (续)

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	期末在被投资单位直接持股比例 (%)	减值准备	本期现金红利
南京安之旅企业管理有限公司	成本法	45,900,000.00	45,900,000.00		45,900,000.00	51.00		
南京颐和历史文化建筑保护利用有限责任公司	成本法	420,000,000.00		420,000,000.00	420,000,000.00	70.00		
合计		7,104,854,619.63	6,042,714,619.63	1,062,140,000.00	7,104,854,619.63			41,960,500.00



11 公司财务报表项目附注(续)

11.9 固定资产

11.9.1 固定资产汇总情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产		
固定资产清理	1,381,596.92	2,323,340.50
合计	1,381,596.92	2,323,340.50

11.9.2 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额			6,265,508.01	2,331,655.83		8,597,163.84
2.本期增加金额			244,144.55	160,055.86		404,200.41
(1) 购置			244,144.55	160,055.86		404,200.41
(2) 在建工程转入						
3.本期减少金额			4,078,875.00			4,078,875.00
(1) 处置或报废			4,078,875.00			4,078,875.00
(2) 类别及其他调整						
4.期末余额			2,430,777.56	2,491,711.69		4,922,489.25



11 公司财务报表项目附注(续)

11.9 固定资产 (续)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他	合计
二、累计折旧						
1.期初余额			4,343,673.62	1,930,149.72		6,273,823.34
2.本期增加金额			531,115.96	133,550.30		664,666.26
(1) 计提			531,115.96	133,550.30		664,666.26
(2) 类别调整						
3.本期减少金额			3,397,597.27			3,397,597.27
(1) 处置或报废			3,397,597.27			3,397,597.27
(2) 类别及其他调整						
4.期末余额			1,477,192.31	2,063,700.02		3,540,892.33



11 公司财务报表项目附注(续)

11.9 固定资产 (续)

11.9.1 固定资产情况 (续)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	办公家具	合计
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	办公家具	合计
1.期初账面价值			953,585.25	428,011.67		1,381,596.92
2.期末账面价值	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	办公家具	合计
			1,921,834.39	401,506.11		2,323,340.50



11 公司财务报表项目附注(续)

11.10 在建工程情况

项目	账面余额	期末余额 减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	期初余额	账面价值
明源地产 ERP 项目				1,807,654.36		1,807,654.36		1,807,654.36
合计				1,807,654.36		1,807,654.36		1,807,654.36

11.10.1 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入无形资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
明源地产 ERP 项目		1,807,654.36		1,636,773.13	170,881.23							
合计		1,807,654.36		1,636,773.13	170,881.23							



11 公司财务报表项目附注(续)

11.11 无形资产

11.11.1 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额			1,101,960.69	1,101,960.69
2.本期增加金额			1,636,773.13	1,636,773.13
(1)购置				
(2)内部研发				
(3)在建工程转入			1,636,773.13	1,636,773.13
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额			2,738,733.82	2,738,733.82
二、累计摊销				
1.期初余额			322,666.14	322,666.14
2.本期增加金额			268,900.24	268,900.24
(1)计提			268,900.24	268,900.24
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额			591,566.38	591,566.38
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1)计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值			2,147,167.44	2,147,167.44
2.期初账面价值			779,294.55	779,294.55

11 公司财务报表项目附注(续)

11.12 递延所得税资产/递延所得税负债

11.12.1 未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
税款抵减	12,552,263.44	3,138,065.86	12,552,263.44	3,138,065.86
小计	12,552,263.44	3,138,065.86	12,552,263.44	3,138,065.86

11.13 短期借款

11.13.1 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	873,120,000.00	
合计	873,120,000.00	

11.13.2 短期借款明细如下:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
中国建设南京中山支行	2018-05-30	2019-05-29	人民币	4.400	174,000,000.00
中国建设南京中山支行	2018-06-01	2019-05-31	人民币	4.400	200,000,000.00
中国建设南京中山支行	2018-09-03	2019-09-02	人民币	4.400	499,120,000.00
合计					873,120,000.00

11 公司财务报表项目附注(续)

11.14 应付票据及应付账款

11.14.1 按项目列示

种类	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	150,604,188.59	359,809,676.57
合计	150,604,188.59	359,809,676.57

11.14.2 应付账款情况

11.14.2.1 应付账款列示:

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	91,783,747.48	77,396,900.19
1~2 年	1,408,240.89	280,037,372.27
2~3 年	57,134,181.51	
3 年以上	278,018.71	2,375,404.11
合计	150,604,188.59	359,809,676.57

11.14.2.2 应付款项余额较大的单位情况

单位名称	业务内容	期末金额	年限
南京安居保障房建设发展有限公司	计提四大片区征地拆迁部分利润	54,197,200.00	1-2 年
南京商茂房地产开发有限责任公司	工程款	45,595,602.84	1 年以内
南通四建集团有限公司	工程款	26,559,037.48	1 年以内
江苏南通六建建设集团有限公司	工程款	16,062,006.70	1 年以内
江苏省住建集团有限公司	工程款	5,863,656.86	1 年以内、2-3 年
合计		148,277,503.88	

5 公司财务报表项目附注(续)

11.15 预收账款

11.15.1 预收账款列示:

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	141,631,871.70	463,939,434.76
1~2 年	12,829,959.14	209,926,214.93
2~3 年	195,117,638.74	146,709,023.54
3 年以上	778,224.00	82,931,320.17
合计	350,357,693.58	903,505,993.40

说明: 预收账款业务内容均为保障房销售预售款。

11.16 应付职工薪酬

11.16.1 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	3,683,965.54	14,703,232.45	16,740,636.40	1,646,561.59
二、离职后福利-设定提存计划	944,171.86	2,068,809.31	2,156,631.31	856,349.86
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,628,137.40	16,772,041.76	18,897,267.71	2,502,911.45

11 公司财务报表项目附注(续)

11.16 应付职工薪酬 (续)

11.16.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	3,491,739.30	11,456,624.72	13,544,707.22	1,403,656.80
2.职工福利费		886,932.78	886,932.78	
3.社会保险费		927,717.19	927,717.19	
其中: 1.医疗保险费		635,020.99	635,020.99	
2.工伤保险费		16,998.85	16,998.85	
3.生育保险费		56,625.56	56,625.56	
4.补充医疗保险费		219,071.79	219,071.79	
4.住房公积金		957,454.00	957,454.00	
5.工会经费和职工教育经费	192,226.24	474,503.76	423,825.21	242,904.79
6.短期带薪缺勤				
7.短期利润分享计划				
合计	3,683,965.54	14,703,232.45	16,740,636.40	1,646,561.59

11.16.3 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
1.基本养老保险		1,344,856.40	1,344,856.40	
2.失业保险费		35,391.87	35,391.87	
3.企业年金缴费	944,171.86	688,561.04	776,383.04	856,349.86
合计	944,171.86	2,068,809.31	2,156,631.31	856,349.86

11.17 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	6,686,745.13	10,078,357.48
消费税		
企业所得税		44,607.02
个人所得税		
城市建设维护税	467,109.47	704,522.32
教育费附加	333,649.64	503,230.23
合计	7,487,504.24	11,330,717.05

11 公司财务报表项目附注(续)

11.18 其他应付款

11.18.1 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	285,481,963.32	268,499,528.74
应付股利		
其他应付款	4,585,062,592.82	5,599,331,664.18
合计	4,870,544,556.14	5,867,831,192.92

11.18.2 应付利息

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	8,645,252.21	20,337,606.37
企业债券利息	275,502,777.78	248,161,922.37
短期借款应付利息	1,333,933.33	
合计	285,481,963.32	268,499,528.74

11 公司财务报表项目附注(续)

11.18 其他应付款 (续)

11.18.2.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1年以内	9,715,563.11	847,615,979.66
1~2年	537,456,000.54	435,611,210.57
2~3年	421,958,630.42	3,405,409.10
3年以上	3,615,932,398.75	4,312,699,064.85
合计	4,585,062,592.82	5,599,331,664.18

11.18.2.2 期末其他应付款余额前五名情况如下:

项目	期末余额	年限	业务内容
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	3,620,000,000.00	1年以上	往来款
南京市土地储备中心	500,000,000.00	3年以上	土地出让金
南京丰盛置业发展有限公司	400,943,935.55	2-3年	往来款
南京商茂房地产开发有限责任公司	19,847,353.96	2-3年	往来款
江苏省邮政公司南京分公司	12,963,600.00	3年以上	四大片区邮政用房 定购款
合计	4,553,754,889.51		

11.19 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,510,000,000.00	3,140,800,000.00
合计	1,510,000,000.00	3,140,800,000.00

11.19.1 一年内到期的长期借款

项目	期末余额
信用借款	940,000,000.00
保证借款	570,000,000.00
合计	1,510,000,000.00

11 公司财务报表项目附注(续)

11.19 一年内到期的非流动负债（续）

11.19.2 长期借款前五名明细如下：

贷款单位	借款起 始日	借款终 止日	币种	利率 (%)	期末余额
民生银行水西门支行	2017-03-22	2019-03-22	人民币	4.2000	500,000,000.00
杭州银行河西支行	2016-04-18	2019-02-24	人民币	4.7500	360,000,000.00
华夏银行南京城北支行 (华能贵诚信托)	2016-08-15	2019-08-15	人民币	4.6000	280,000,000.00
江苏紫金农村商业银行六合支行	2016-03-17	2019-03-10	人民币	4.7500	195,000,000.00
江苏紫金农村商业银行六合支行	2016-03-14	2019-03-10	人民币	4.7500	95,000,000.00
合计					1,430,000,000.00

说明：保证借款的保证人为南京国资新城投资置业有限责任公司。

11.20 长期借款

11.20.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		108,000,000.00
保证借款	108,000,000.00	570,000,000.00
信用借款	1,498,320,000.00	1,940,000,000.00
合计	1,606,320,000.00	2,618,000,000.00

11.20.2 长期借款前五名明细如下：

贷款单位	借款起 始日	借款终 止日	币种	利率 (%)	期末余额
民生银行南京建邺支行	2018-07-31	2020-07-31	人民币	6.1000	490,000,000.00
民生银行南京建邺支行	2018-07-31	2020-07-31	人民币	6.1000	50,000,000.00
交通银行鼓楼支行	2012-12-18	2020-12-17	人民币	3.5750	108,000,000.00
华夏银行	2018-02-09	2021-02-09	人民币	5.4625	8,320,000.00
工商银行新街口支行	2018-12-28	2020-12-21	人民币	5.8700	950,000,000.00
合计					1,606,320,000.00

说明：保证借款的保证人为绿城房地产集团南京有限公司。

11 公司财务报表项目附注(续)

11.21 应付债券

11.21.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
16 宁安 01	2,792,969,716.93	2,787,585,696.39
16 南京安居 MTN001	2,796,428,080.02	2,793,315,682.76
18 宁安 01	995,896,293.53	
18 宁安 02	1,792,652,929.10	
合计	8,377,947,019.58	5,580,901,379.15



11 公司财务报表项目附注(续)

11.21 应付债券 (续)

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还利息	期末余额
16 宁安 01	2,800,000,000.00	2016-08-09	2021-08-09	2,783,200,000.00	2,787,585,696.39		83,440,000.00	5,384,020.54	83,440,000.00	2,792,969,716.93
16 南京安居 MTN001	2,800,000,000.00	2016-12-07	2021-12-07	2,791,600,000.00	2,793,315,682.76		117,600,000.00	3,112,397.26	117,600,000.00	2,796,428,080.02
18 宁安 01	1,000,000,000.00	2018-03-22	2023-03-22	995,000,000.00		995,000,000.00		896,293.53		995,896,293.53
18 宁安 02	1,800,000,000.00	2018-08-08	2023-08-08	1,791,000,000.00		1,791,000,000.00		1,652,929.10		1,792,652,929.10
合计				8,360,800,000.00	5,580,901,379.15	2,786,000,000.00	201,040,000.00	11,045,640.43	201,040,000.00	8,377,947,019.58



11 公司财务报表项目附注(续)

11.22 长期应付款

11.22.1 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款	78,772,000.00	68,772,000.00
合计	78,772,000.00	68,772,000.00



11.22.2 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
省级住房保障建设引导资金	92,000.00			92,000.00
保障房配套教育设施建设费	68,680,000.00	10,000,000.00		78,680,000.00
合计	68,772,000.00	10,000,000.00		78,772,000.00

11.23 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	4,000,000,000.00	100.00			4,000,000,000.00	100.00
合计	4,000,000,000.00	100.00			4,000,000,000.00	100.00

11.24 其他权益工具

11.24.1 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

南京安居建设集团有限责任公司于 2018 年 08 月 14 日发行了南京安居建设集团有限责任公司 2018 年度第一期中期票据。名称: 南京安居建设集团有限责任公司 2018 年度第一期中期票据; 简称: 18 南京安居 MTN001; 期限: 3+N 年; 起息日: 2018 年 08 月 15 日; 兑付日: 2019 年 12 月 31 日; 实际发行金额: 7 亿元; 发行利率: 票面利率 5.49% (发行日 1 年 SHIBOR+2.225%); 发行价格: 100 元/百元面值。

11 公司财务报表项目附注(续)

11.24 其他权益工具 (续)

11.24.2 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

项目	期初	本期增加	本期减少	期末
18 南京安居 MTN001		697,000,000.00		697,000,000.00
合计		697,000,000.00		697,000,000.00

11.25 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	211,393,173.07			211,393,173.07
财政拨款转入	14,249,483,280.55	1,698,591,217.36		15,948,074,497.91
房产转入	638,718,300.00			638,718,300.00
无偿划转股权转入	143,902,335.47			143,902,335.47
合计	15,243,497,089.09	1,698,591,217.36		16,942,088,306.45

11.26 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	11,712,221.61	853,301.05		12,565,522.66
合计	11,712,221.61	853,301.05		12,565,522.66

11.27 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	46,673,755.95	76,900,669.44
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	46,673,755.95	76,900,669.44
加: 本期归属于公司所有者的净利润	8,533,010.51	7,025,651.68
减: 提取法定盈余公积	853,301.05	702,565.17
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	39,050,000.00	36,550,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	15,303,465.41	46,673,755.95

11 公司财务报表项目附注(续)

11.28 营业收入及营业成本

11.28.1 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	718,738,064.83	715,030,768.95	482,325,747.41	478,826,660.41
其他业务				
合计	718,738,064.83	715,030,768.95	482,325,747.41	478,826,660.41

11.28.2 主营业务明细

经营项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
保障房销售	718,738,064.83	715,030,768.95	482,325,747.41	478,826,660.41
合计	718,738,064.83	715,030,768.95	482,325,747.41	478,826,660.41

11.29 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,959,784.38	2,041,134.08
教育费附加	2,114,131.67	1,457,952.92
土地使用税	29,452.00	29,452.00
车船使用税	7,200.00	10,350.00
印花税	1,929,583.00	287,130.00
合计	7,040,151.05	3,826,019.00

11.30 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	640.00	33,292.00
合计	640.00	33,292.00

11 公司财务报表项目附注(续)

11.31 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,772,041.76	15,016,518.99
税费		79,037.05
租赁费	4,455,310.73	4,367,562.16
中介机构咨询费	4,447,889.10	2,277,853.55
折旧费	664,666.26	885,250.28
物业管理费	759,161.16	891,854.66
办公费用	253,446.77	289,509.58
信息化支出	545,683.22	247,913.21
业务招待费	59,732.89	75,138.15
邮电通讯费	296,983.67	213,797.60
差旅费	389,249.37	275,533.65
无形资产摊销	268,900.24	148,914.67
会议费		6,600.00
业务宣传费	37,735.85	
交通费	22,515.40	22,504.92
劳动保护费	509.50	21,840.78
汽车费用	542,248.00	
水电气费	363,472.21	269,749.82
其他	512,896.73	1,321,335.74
党团费用	136,312.17	
广告费	186,000.00	
残疾人保障金	32,908.56	
修理费	7,706.98	
协会会费	152,000.00	
合计	30,907,370.57	26,410,914.81

11.32 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	12,177.19	24,289.06
合计	12,177.19	24,289.06

11.33 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算长期股权投资取得的收益	41,960,500.00	32,331,600.00
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	1,381,269.78	1,838,898.47
合计	43,341,769.78	34,170,498.47

11 公司财务报表项目附注(续)

11.34 营业外收入

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
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
盘盈利得			
非流动资产毁损报废利得	59,146.10		59,146.10
税费退回		275,100.00	
其他	46,836.57	12,680.00	46,836.57
合计	105,982.67	287,780.00	105,982.67

11.35 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
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	530,500.00		530,500.00
盘亏损失			
非流动资产毁损报废损失	37,385.02		37,385.02
罚款及滞纳金		61,148.92	
其他	0.66		0.66
合计	567,885.68	61,148.92	567,885.68

11.36 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用【注】	93,813.33	576,050.00
递延所得税费用		
合计	93,813.33	576,050.00

注: 本期所得税发生额为根据2017年度企业所得税汇算清缴报告补提的企业所得税。

11 公司财务报表项目附注(续)

11.37 现金流量表补充资料

11.37.1 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	8,533,010.51	7,025,651.68
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	664,666.26	885,250.28
无形资产摊销	268,900.24	148,914.67
长期待摊费用摊销		
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-21,761.08	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-43,341,769.78	-34,170,498.47
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,013,851,194.46	315,622,999.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-906,327,979.24	-375,922,104.90
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-976,363,599.36	282,240,340.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-902,737,337.99	195,830,554.04
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,527,989,336.41	2,602,544,886.69
减: 现金的期初余额	2,602,544,886.69	2,582,588,610.85
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	925,444,449.72	19,956,275.84



11 合并财务报表项目附注(续)

11.37 现金流量表补充资料(续)

11.37.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,527,989,336.41	2,602,544,886.69
其中：库存现金	9,640.84	11,163.45
可随时用于支付的银行存款	3,527,979,695.57	2,602,494,176.01
可随时用于支付的其他货币资金		39,547.23
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	3,527,989,336.41	2,602,544,886.69

南京安居建设集团有限责任公司

法定代表人：毛龙泉

主管会计的负责人：张洁

会计机构负责人：皮二英

2019 年 3 月 28 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310114084119251J

证照编号 14000000201803130261

名称 众华会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室
执行事务合伙人 孙勇，陆士敏
成立日期 2013年12月2日
合伙期限 2013年12月2日至2043年12月1日
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。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2018年03月13日