

南京栖霞国有资产经营有限公司
2019 年度合并及母公司财务报表
审计报告书



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

邮编：100037

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并所有者权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司所有者权益变动表
9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件
4. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（Add）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

审 计 报 告

中兴华审字（2020）第021220号

南京栖霞国有资产经营有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南京栖霞国有资产经营有限公司（以下简称“栖霞国资”）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了栖霞国资2019年12月31日合并及母公司的财务状况以及2019年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于栖霞国资，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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估栖霞国资的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算栖霞国资、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督栖霞国资的财务报告过程。

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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。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，就可能导致对栖霞国资持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致栖霞国资不能持续经营。

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

（6）就栖霞国资实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年 5 月 6 日

合并资产负债表

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019-12-31	2019-01-01	2018-12-31
流动资产：				
货币资金	八.1	5,833,217,188.60	6,749,161,902.90	6,749,161,902.90
交易性金融资产	八.2	243,231,875.48	393,909,578.04	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				393,909,578.04
衍生金融资产				
应收票据	八.3	38,400,000.00	2,200,000.00	2,200,000.00
应收账款	八.4	494,581,433.05	463,045,753.21	463,045,753.21
预付款项	八.5	1,285,848,696.64	1,369,671,316.51	1,369,671,316.51
其他应收款	八.6	8,839,406,321.73	11,699,261,327.00	11,699,261,327.00
买入返售金融资产				
存货	八.7	34,985,509,529.44	30,002,636,924.25	30,002,636,924.25
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	八.8	380,889,137.25	432,968,688.84	432,968,688.84
流动资产合计		52,101,084,182.19	51,112,855,490.75	51,112,855,490.75
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	八.9	84,657,000.00	131,688,000.00	131,688,000.00
可供出售金融资产	八.10	714,437,919.48	368,982,964.01	2,096,783,702.93
持有至到期投资	八.11	125,500,000.00	390,500,000.00	390,500,000.00
长期应收款			-	
长期股权投资	八.12	9,312,090,998.90	6,753,479,441.31	6,753,479,441.31
其他权益工具投资	八.13	2,112,482,564.13	2,641,776,182.70	
投资性房地产	八.14	4,636,554,767.81	4,345,757,912.47	4,345,757,912.47
固定资产	八.15	556,769,756.41	538,316,773.64	538,316,773.64
在建工程	八.16	1,182,187,106.65	958,255,173.86	958,255,173.86
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	八.17	35,713,694.70	37,339,814.82	37,339,814.82
开发支出				
商誉	八.18	17,365,797.42	17,365,797.42	17,365,797.42
长期待摊费用	八.19	87,017,526.10	150,017,007.81	150,017,007.81
递延所得税资产	八.20	290,111,152.69	203,713,959.83	203,713,959.83
其他非流动资产	八.21	1,915,520,757.03	2,051,974,147.78	2,051,974,147.78
非流动资产合计		21,070,409,041.32	18,589,167,175.65	17,675,191,731.87
资产总计		73,171,493,223.51	69,702,022,666.40	68,788,047,222.62

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

康智亮

合并资产负债表（续）

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019-12-31	2019-01-01	2018-12-31
流动负债：				
短期借款	八.22	701,000,000.00	1,362,458,264.09	1,362,458,264.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	八.23	1,002,982,850.94	675,678,633.65	675,678,633.65
应付账款	八.24	1,856,985,648.44	1,122,763,027.91	1,122,763,027.91
预收款项	八.25	4,580,159,656.37	2,317,872,105.09	2,317,872,105.09
应付职工薪酬	八.26	12,878,313.79	16,453,400.77	16,453,400.77
应交税费	八.27	325,380,686.24	246,962,215.64	246,962,215.64
其他应付款	八.28	10,367,890,856.45	8,389,539,347.82	8,389,539,347.82
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	八.29	7,082,836,527.86	4,158,418,592.89	4,158,418,592.89
其他流动负债	八.30	999,352,862.45	2,498,709,424.84	2,498,709,424.84
流动负债合计		26,929,467,402.54	20,788,855,012.70	20,788,855,012.70
非流动负债：				
长期借款	八.31	18,983,985,133.35	20,970,189,480.87	20,970,189,480.87
应付债券	八.32	4,299,837,887.01	5,190,784,067.40	5,190,784,067.40
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	八.33	1,176,516,903.35	1,322,692,704.67	1,322,692,704.67
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	八.34	13,742,605.02	8,017,213.36	8,017,213.36
递延所得税负债	八.20	209,901,450.91	269,894,649.16	55,506,964.20
其他非流动负债	八.35	2,832,960,023.35	892,217,525.38	834,172,189.24
非流动负债合计		27,516,944,002.99	28,653,795,640.84	28,381,362,619.74
负债合计		54,446,411,405.53	49,442,650,653.54	49,170,217,632.44
所有者权益：				
实收资本	八.36	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	八.37	11,215,552,658.72	11,253,049,849.05	11,253,049,849.05
减：库存股				
其他综合收益	八.38	415,917,192.58	443,853,396.59	166,327,098.51
专项储备				
盈余公积		57,367,206.33	49,096,569.54	49,096,569.54
一般风险准备		4,398,793.07		
未分配利润	八.39	956,790,105.28	932,172,405.35	932,172,405.35
归属于母公司所有者权益合计		13,840,025,955.98	13,868,172,220.53	13,590,645,922.45
少数股东权益		4,885,055,862.00	6,391,199,792.33	6,027,183,667.73
所有者权益合计		18,725,081,817.98	20,259,372,012.86	19,617,829,590.18
负债和所有者权益总计		73,171,493,223.51	69,702,022,666.40	68,788,047,222.62

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



康智亮

合并利润表

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年度	2018年度
一、营业总收入		4,079,737,948.92	4,031,668,639.75
其中：营业收入	八.40	4,079,737,948.92	4,031,668,639.75
二、营业总成本		4,195,677,634.81	3,886,204,109.91
其中：营业成本	八.40	2,928,492,343.46	2,953,680,934.93
税金及附加	八.41	296,426,013.63	247,114,267.94
销售费用		113,671,967.72	85,073,924.25
管理费用		313,054,253.62	243,795,441.08
研发费用			
财务费用	八.42	544,033,056.38	356,539,541.71
其中：利息费用		739,949,872.94	549,804,740.76
利息收入		202,134,101.33	194,247,628.50
加：其他收益	八.43	543,367,935.33	529,233,625.63
投资收益（损失以“-”号填列）	八.44	39,958,792.83	41,876,793.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-73,265,442.67	26,729,541.57
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八.45	13,178,000.40	10,201,023.23
资产减值损失	八.46	-15,696,088.68	-171,200,046.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八.47		-24,775.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		464,868,953.99	555,551,149.89
加：营业外收入	八.48	90,486,560.61	9,683,349.28
减：营业外支出	八.49	12,622,591.80	5,777,524.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		542,732,922.80	559,456,974.71
减：所得税费用	八.50	155,945,321.59	107,078,873.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		386,787,601.21	452,378,100.89
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		386,787,601.21	452,378,100.89
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		353,899,264.49	301,016,516.07
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		32,888,336.72	151,361,584.82
六、其他综合收益的税后净额		-90,368,000.24	-363,335,627.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-27,936,204.01	-76,768,741.18
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-58,677,574.17	
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		-58,677,574.17	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		30,741,370.16	-76,768,741.18
1、权益法下可转损益的其他综合收益		234,643.91	
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		30,506,726.25	-76,768,741.18
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			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-62,431,796.23	-286,566,885.82
七、综合收益总额		296,419,600.97	89,042,473.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,952,132.71	74,592,843.64
归属于少数股东的综合收益总额		291,467,468.26	14,449,630.25

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,410,247,393.95	5,530,016,385.94
收到的税费返还		6,634,902.58	1,147,412.55
收到其他与经营活动有关的现金		4,557,874,381.20	2,663,026,199.40
经营活动现金流入小计		10,974,756,677.73	8,194,189,997.89
购买商品、接受劳务支付的现金		10,901,500,788.76	6,961,125,096.17
支付给职工以及为职工支付的现金		359,513,625.39	312,347,736.11
支付的各项税费		566,425,827.13	332,896,448.49
支付其他与经营活动有关的现金		442,976,601.95	3,323,380,664.31
经营活动现金流出小计		12,270,416,843.23	10,929,749,945.08
经营活动产生的现金流量净额		-1,295,660,165.50	-2,735,559,947.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		955,521,604.34	775,782,245.12
取得投资收益收到的现金		148,450,621.16	47,447,278.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,954,990.61	49,794,473.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		463,299,274.84	297,617,909.67
投资活动现金流入小计		1,577,226,490.95	1,170,641,906.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		279,490,727.13	362,041,332.31
投资支付的现金		1,112,941,658.75	1,218,197,088.29
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		635,373,699.36	557,718,140.40
投资活动现金流出小计		2,027,805,085.24	2,137,956,561.00
投资活动产生的现金流量净额		-450,579,594.29	-967,314,654.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		854,242,450.00	1,071,667,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		14,098,941,600.14	15,954,124,956.61
收到其他与筹资活动有关的现金		3,077,656,152.08	300,725,741.55
筹资活动现金流入小计		18,030,840,202.22	17,326,517,798.16
偿还债务支付的现金		12,863,776,516.55	9,067,720,746.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,310,542,475.54	1,964,616,278.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,274,620,392.13	790,987,696.75
筹资活动现金流出小计		17,448,939,384.22	11,823,324,721.70
筹资活动产生的现金流量净额		581,900,818.00	5,503,193,076.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-875,946.23	599,846.36
五、现金及现金等价物净增加额		-1,165,214,888.02	1,800,918,321.03
加：期初现金及现金等价物余额		6,059,237,798.53	4,258,319,477.50
六、期末现金及现金等价物余额		4,894,022,910.51	6,059,237,798.53

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

康智亮

合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

项 目	2019年度										所有者权益合计					
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		小计				
	1,190,000,000.00		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额						11,253,049,849.05	166,327,098.51		49,096,569.54		932,172,405.35	13,590,645,922.45	6,027,183,667.73	19,617,829,590.18		
加：会计政策变更							277,526,298.08					277,526,298.08	364,016,124.60	641,542,422.68		
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年初余额		1,190,000,000.00				11,253,049,849.05	443,853,396.59		49,096,569.54		932,172,405.35	13,868,172,220.53	6,391,199,792.33	20,259,372,012.86		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-37,497,190.33	-27,936,204.01		8,270,636.79	4,398,793.07	24,617,699.93	-28,146,264.55	-1,506,143,930.33	-1,534,290,194.87		
（一）综合收益总额							-27,936,204.01				32,888,336.72	4,952,132.71	291,467,468.26	296,419,600.97		
（二）所有者投入和减少资本						-37,497,190.33						-37,497,190.33	-1,726,539,715.52	-1,764,036,905.85		
1、所有者投入资本													40,000,000.00	40,000,000.00		
2、其他权益工具持有者投入资本																
3、股份支付计入所有者权益的金额																
4、其他						-37,497,190.33			8,270,636.79		-8,270,636.79	-37,497,190.33	-1,766,539,715.52	-1,804,036,905.85		
（三）利润分配													-68,515,340.00	-68,515,340.00		
1、提取盈余公积									8,270,636.79		-8,270,636.79					
2、提取一般风险准备									8,270,636.79							
3、对所有者的分配																
4、其他													-68,515,340.00	-68,515,340.00		
（四）股东权益内部结转																
1、资本公积转增资本																
2、盈余公积转增资本																
3、盈余公积弥补亏损																
4、设定受益计划变动额结转留存收益																
5、其他																
（五）专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
（六）其他										4,398,793.07		4,398,793.07	-2,556,343.07	1,842,450.00		
四、本期末余额		1,190,000,000.00				11,215,552,658.72	415,917,192.58		57,367,206.33	4,398,793.07	956,790,105.28	13,840,025,955.98	4,885,055,862.00	18,725,081,817.98		

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表 (续)

金额单位: 人民币元

编制单位: 南京栖霞国有资产经营有限公司

2018年度													
项 目	归属于母公司所有者权益												
	其他权益工具				资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,190,000,000.00				10,447,263,618.55	243,095,839.69		45,653,669.60		802,253,720.48	12,728,266,848.32	4,846,702,248.77	17,574,969,097.09
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	1,190,000,000.00				10,447,263,618.55	243,095,839.69		45,653,669.60		802,253,720.48	12,728,266,848.32	4,846,702,248.77	17,574,969,097.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额						-76,768,741.18				151,361,584.82	74,592,843.64	14,449,630.25	89,042,473.89
（二）所有者投入和减少资本					805,786,230.50						805,786,230.50	1,201,489,458.70	2,007,275,689.20
1、所有者投入资本					735,154,052.35						735,154,052.35	1,223,390,076.90	1,958,544,129.25
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													
4、其他					70,632,178.15						70,632,178.15	-21,900,618.20	48,731,559.95
（三）利润分配													
1、提取盈余公积								3,442,899.94		-21,442,899.94	-18,000,000.00	-35,457,670.00	-53,457,670.00
2、提取一般风险准备								3,442,899.94		-3,442,899.94			
3、对所有者的分配										-18,000,000.00	-18,000,000.00	-35,457,670.00	-53,457,670.00
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,190,000,000.00				11,253,049,849.05	166,327,098.51		49,096,569.54		932,172,405.35	13,590,645,922.45	6,027,183,667.73	19,617,829,590.18

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

康智亮

新涂建印

仁米印

资产负债表

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019-12-31	2019-01-01	2018-12-31
流动资产：				
货币资金		162,244,512.18	358,886,191.53	358,886,191.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项				
其他应收款	十四.1	2,998,529,938.80	4,114,894,651.12	4,114,894,651.12
存货				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		3,160,774,450.98	4,473,780,842.65	4,473,780,842.65
非流动资产：				
可供出售金融资产		893,926,545.00	123,250,910.00	123,250,910.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十四.2	10,169,715,536.89	10,101,395,175.33	10,101,395,175.33
投资性房地产		24,350,633.09	24,974,002.49	24,974,002.49
固定资产		137,634.17	168,580.51	168,580.51
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产		1,425,000.00	1,425,000.00	1,425,000.00
非流动资产合计		11,089,555,349.15	10,251,213,668.33	10,251,213,668.33
资产总计		14,250,329,800.13	14,724,994,510.98	14,724,994,510.98

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019-12-31	2019-01-01	2018-12-31
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费		2,199.69	2,471.85	2,471.85
其他应付款		891,260,589.89	215,221,197.09	215,221,197.09
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		280,000,000.00		
其他流动负债			1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
流动负债合计		1,171,262,789.58	1,215,223,668.94	1,215,223,668.94
非流动负债：				
长期借款				
应付债券		1,829,463,507.74	2,383,549,342.16	2,383,549,342.16
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		34,607,367.50	24,438,458.75	24,438,458.75
其他非流动负债				
非流动负债合计		1,864,070,875.24	2,407,987,800.91	2,407,987,800.91
负债合计		3,035,333,664.82	3,623,211,469.85	3,623,211,469.85
所有者权益：				
实收资本		1,190,000,000.00	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		9,241,355,911.26	9,241,355,911.26	9,241,355,911.26
减：库存股				
其他综合收益		181,428,279.31	150,921,553.06	150,921,553.06
专项储备				
盈余公积		57,367,206.33	49,096,569.54	49,096,569.54
未分配利润		544,844,738.41	470,409,007.27	470,409,007.27
所有者权益合计		11,214,996,135.31	11,101,783,041.13	11,101,783,041.13
负债和所有者权益总计		14,250,329,800.13	14,724,994,510.98	14,724,994,510.98

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年度	2018年度
一、营业收入		1,290,391.69	1,299,736.80
减：营业成本		745,023.46	730,563.94
税金及附加			
销售费用			
管理费用		3,882,733.15	2,422,917.20
研发费用			
财务费用		-8,180,105.23	-2,792,981.10
其中：利息费用		144,433,429.05	60,598,099.28
利息收入		152,635,738.13	63,396,833.53
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四.3	77,863,617.62	33,489,761.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		71,320,361.56	37,616,589.31
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		82,706,357.93	34,428,998.38
加：营业外收入		10.00	1.00
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		82,706,367.93	34,428,999.38
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		82,706,367.93	34,428,999.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		82,706,367.93	34,428,999.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		30,506,726.25	-19,149,243.75
（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		30,506,726.25	-19,149,243.75
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		30,506,726.25	-19,149,243.75
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			
6、其他			
六、综合收益总额		113,213,094.18	15,279,755.63

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

康智亮

现金流量表

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,290,391.69	1,299,736.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,951,117,028.13	63,398,010.53
经营活动现金流入小计		1,952,407,419.82	64,697,747.33
购买商品、接受劳务支付的现金		121,654.06	107,194.54
支付给职工以及为职工支付的现金		1,449,660.66	1,655,790.92
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		2,424,602.16	2,000,742,038.48
经营活动现金流出小计		3,995,916.88	2,002,505,023.94
经营活动产生的现金流量净额		1,948,411,502.94	-1,937,807,276.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,385,150,000.00
取得投资收益收到的现金		6,543,256.06	5,606,844.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,543,256.06	1,390,756,844.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		727,000,000.00	2,140,150,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		727,000,000.00	2,140,150,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-720,456,743.94	-749,393,155.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			670,000,000.00
取得借款收到的现金			1,990,475,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			9,525,000.00
筹资活动现金流入小计			2,670,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,280,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		144,596,438.35	57,326,866.91
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,424,596,438.35	57,326,866.91
筹资活动产生的现金流量净额		-1,424,596,438.35	2,612,673,133.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-196,641,679.35	-74,527,299.28
加：期初现金及现金等价物余额		358,886,191.53	433,413,490.81
六、期末现金及现金等价物余额		162,244,512.18	358,886,191.53

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

康智亮

所有者权益变动表

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司		2019年度							金额单位：人民币元	
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,190,000,000.00				9,241,355,911.26	150,921,553.06		49,096,569.54	470,409,007.27	11,101,783,041.13
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,190,000,000.00				9,241,355,911.26	150,921,553.06		49,096,569.54	470,409,007.27	11,101,783,041.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						30,506,726.25		8,270,636.79	74,435,731.14	113,213,094.18
（一）综合收益总额						30,506,726.25			82,706,367.93	113,213,094.18
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配								8,270,636.79	-8,270,636.79	
1、提取盈余公积								8,270,636.79	-8,270,636.79	
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,190,000,000.00				9,241,355,911.26	181,428,279.31		57,367,206.33	544,844,738.41	11,214,996,135.31

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

仁兆印

新涂印

康智亮

所有者权益变动表（续）

编制单位：南京栖霞国有资产经营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,190,000,000.00				8,500,229,832.06	170,070,796.81		45,653,669.60	439,422,907.83	10,345,377,206.30
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,190,000,000.00				8,500,229,832.06	170,070,796.81		45,653,669.60	439,422,907.83	10,345,377,206.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					741,126,079.20	-19,149,243.75		3,442,899.94	30,986,099.44	756,405,834.83
（一）综合收益总额						-19,149,243.75			34,428,999.38	15,279,755.63
（二）所有者投入和减少资本					741,126,079.20					741,126,079.20
1、所有者投入资本					735,154,052.35					735,154,052.35
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					5,972,026.85					5,972,026.85
（三）利润分配								3,442,899.94	-3,442,899.94	
1、提取盈余公积								3,442,899.94	-3,442,899.94	
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,190,000,000.00				9,241,355,911.26	150,921,553.06		49,096,569.54	470,409,007.27	11,101,783,041.13

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



南京栖霞国有资产经营有限公司

2019年度财务报表附注

金额单位：人民币元

一、基本情况

1. 历史沿革

南京栖霞国有资产经营有限公司（以下简称公司）原名南京市栖霞区国有资产投资中心，是根据南京市栖霞区人民政府《栖霞区政府关于成立南京市栖霞区国有资产投资中心的批复》（宁栖政字[1999]196号）成立，成立日期1999年10月13日，原注册资本人民币2000万元，由栖霞区国有资产管理局出资，初始出资经南京中盛联合会计师事务所以宁中联验字（99）03号验资报告审验。

根据南京市栖霞区人民政府宁栖政办字[2002]52号文，南京市栖霞区国有资产管理局的职能划归南京市栖霞区财政局，2003年6月3日，经公司申请，南京市工商行政管理局栖霞分局核准，公司股东变更为栖霞区财政局，公司注册资本增加到6000万元，由公司资本公积转增，本次转增资本经南京中盛联合会计师事务所以宁中联验字（2003）077号验资报告审验。

2007年2月5日，根据经南京市栖霞区人民政府栖政办文（2007）74号办文单批准的《区国投中心关于增加注册资本的请示》（宁栖国投字[2007]4号），公司注册资本增加到人民币50000万元，全部由栖霞区财政局出资。其中：以货币形式认缴10000万元，其余以其在以前年度投入的（记入“资本公积”）区政府财政性资金中的34000万元认缴。本次新增注册资本和实收资本业经南京中盛会计师事务所有限公司以宁中盛验字（2007）字第013号验资报告审验。

2012年12月，根据南京栖霞区人民政府国有资产监督管理办公室的批复（栖政办文[2012]1123号），原南京市栖霞区国有资产投资中心整体改制，由全民所有制企业改制为国有独资的有限公司，更名为南京栖霞国有资产经营有限公司，于2013年11月26日办理了工商变更登记。

2013年12月16日，根据南京市栖霞区人民政府《区政府关于同意南京栖霞国有资产经营有限公司增加注册资本的批复》（宁栖政复[2013]39号），公司增加注册资本30000万元，以资本公积转增，变更后注册资本为80000万元。本次新增注册资本和实收资本业经江苏天元会计师事务所有限公司以天元验字（2013）第075号验资报告审验。

2017年12月，根据南京市栖霞区政府第18次会议纪要精神和区财政局办文单（栖政办文[2017]1142号），加快推进产业园区平台的整合，区财政局以货币资金对本公司增资39000万元，增资后注册资本变更为119000万元。

截止2019年12月31日，注册资本为119000万元。

2. 企业注册地、组织形式和总部地址

注册地及总部地址：南京市栖霞区仙林街道文苑路118号。

组织形式：有限责任公司（国有独资）。

3. 主要经营活动

受区政府委托，负责管理、经营区属国有经营性资产；持有授权范围内公司、企业的国有产权；决定授权范围内国有资产的转让、兼并；向各类企业进行投资、参股、控股等资本经营活动；收缴国有资产收益。

4. 合并范围

本公司2019年合并范围的一级子公司共15户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本期较上期新增合并范围一级子公司1户，减少合并范围一级子公司1户，详见本附注六合并范围变更。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

2. 持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况及2019年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1). 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2). 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”

进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数

股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13 “长期股权投资”或本附注四、9 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额

所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

（2）外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中单独列示。

9、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个

层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

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。本公司划分为贷

款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④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，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融、资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 50%；“非

暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

③贷款和垫款的减值准备

本公司采用评估贷款和垫款减值损失的方法：个别方式评估和组合方式评估。

1)个别方式评估

对于本公司认为单项金额重大的贷款和垫款，采用个别评估方法评估其减值损失。对于单项金额重大贷款和垫款有客观证据表明出现减值损失，减值损失以贷款和垫款账面金额与按估计未来现金流量的现值之间的差额计量，计提贷款减值准备。在计量有抵质押品的贷款及垫款的预计未来现金流量的现值时，应从处置抵质押品收回的现金流量中扣除取得和出售该抵质押品的费用，无论该抵质押品是否将被没收。

2)组合方式评估

如果没有任何客观证据证明个别评估的贷款和垫款出现减值（不管是否重大），将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提贷款减值准备。就组合方式评估而言，贷款减值准备计提根据贷款和垫款组合结构及类似信贷风险特征，按历史损失经验及目前经济状况预计贷款和垫款组合中已存在的损失。

以类似信贷风险组合的贷款减值准备计提方法：

信贷风险类别	计提比例
正常类贷款	1%
关注类贷款	2%
次级类贷款	25%
可疑类贷款	50%
损失类贷款	100%

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该

金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 1000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	以账龄为信用风险特征划分组合
政府部门、国企、关联方组合	以与交易对象信誉和交易对象关系为信用风险特征划分组合
押金、保证金组合	以款项性质为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄分析法
政府部门、国企、关联方组合	不计提坏账准备
押金、保证金组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内	6%	6%
1年至2年	8%	8%
2年至3年	10%	10%
3年以上	20%	20%

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（3）坏账准备的转回

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

11、存货

（1）存货分类：

存货包括原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

（2）存货按照实际成本进行初始计量。开发产品发出的成本计量采用个别计价法；库存商品发出的成本计量采用月末加权平均法。

（3）低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

（4）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（5）存货的盘存制度为永续盘存制。

（6）开发用土地的核算方法

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

（7）公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配3套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

（8）维修基金的核算方法

根据宁政发〔2000〕8号文规定，2000年1月之后，维修基金由购买方承担。

（9）质量保证金的核算方法

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

12、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其

账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9 “金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽

子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为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当期损益。

合并方或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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资

产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

14、投资性房地产

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量。

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

(4) 以成本模式计量的投资性房地产, 在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的, 按单项资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的差额计提投资性房地产减值准备。上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

15、固定资产

固定资产折旧采用直线法计算, 并按原价减去估计的净残值后从其达到预定可使用状态的次月起在预计使用年限内平均计提。

固定资产的类别、折旧年限和年折旧率列示如下:

固定资产类别	折旧年限	净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-50	5%	4.75-1.90%
专用设备	5-12	5%	19.00-7.92%
运输设备	5	5%	19.00%
电子及办公设备	5	5%	19.00%
其他设备	3-5	5%	19.00%-31.67%
固定资产装修	5	5%	19.00%

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策在预计使用寿命与相关租赁期两者较短的期间内计提折旧。

本公司定期对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核, 并根据实际情况对其作出适当调整。

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入, 扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

16、在建工程

在建工程按成本进行初始计量, 工程成本包括在建期间发生的各项工程支出以及符合资本化条件的借款费用等。在建工程在达到预定可使用状态后按工程预算造价或工程实际成本结转固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内采用直线法摊销。

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

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予

补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

22、应付债券

本公司应付债券初始确认时按公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价，在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

23、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

24、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按

实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

（1）销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

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

（2）提供劳务收入

①在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

（4）让渡资产使用权收入

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认让渡资产使用权收入。

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经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。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期间税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确

认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

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

28、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

30、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

①本公司之控股公司南京栖霞建设集团有限公司（以下简称：栖霞建设）自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准

则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。并按新金融工具准则的要求列报金融工具相关信息，不对比较财务报表追溯调整。

栖霞建设首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据，对本公司合并财务报表列报项目调整如下：

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
交易性金融资产		393,909,578.04	393,909,578.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	393,909,578.04		-393,909,578.04
可供出售金融资产	2,096,783,702.93	368,982,964.01	-1,727,800,738.92
其他权益工具投资		2,641,776,182.70	2,641,776,182.70
递延所得税负债	55,506,964.20	269,894,649.16	214,387,684.96
其他非流动负债	834,172,189.24	892,217,525.38	58,045,336.14
其他综合收益	166,327,098.51	443,853,396.59	277,526,298.08
少数股东权益	6,027,183,667.73	6,391,199,792.33	364,016,124.60

②根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财 会〔2019〕6 号），本公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018 年度的报表列报项目调整如下：

单位：元 币种：人民币

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应付票据及应付账款	1,798,441,661.56	应付票据	675,678,633.65
		应付账款	1,122,763,027.91

（2）重要会计估计变更

本财务报告期没有发生重大会计估计变更的事项。

（3）重要前期差错更正

本财务报告期没有发生重大会计差错更正事项。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税营业收入销项-可抵扣进项	3%、5%、6%、9%（10%）、13%（16%）
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税、营业税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税、营业税计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。预征率为2-4%
其他税种	包括房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等，按照税法有关规定计缴	

说明：本公司及子公司按照税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税多退少补。根据2016年6月16日江苏省地方税务局发布的苏地税规（2016）2号文，自2016年8月1日起南京市、苏州市市区（含工业园区）的预征率维持不变，即：普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率分别为：2%、3%、4%，其他地区普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率按国家税务总局规定的最低标准，即2%执行；公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、城市和国有工矿棚户区改造安置住房等保障性住房，仍暂不预征。

六、本期合并范围发生变更的说明

1、本期新增合并范围主体4家：南京迈燕建设发展有限公司、南京市栖霞区科技创业投资有限公司、南京群泰建筑工程有限公司、南京金港科技服务有限公司和南京博源清洁有限公司。

（1）南京迈燕建设发展有限公司（以下简称迈燕公司）成立于2009年2月20日，注册资本155000万元，其中：南京栖霞城市建设发展集团有限公司出资60000万元，持股比例38.71%；南京康乔实业总公司60000万元，持股比例38.71%；上海国际信托有限公司出资35000万元，持股比例22.58%。2019年12月，本公司受让上海国际信托有限公司持有的迈燕公司22.58%的股权，至此，本公司和子公司南京栖霞城市建设发展集团有限公司合计持有迈燕公司61.29%的股权。本期合并迈燕公司资产负债表。

（2）南京市栖霞区科技创业投资有限公司原注册注册 39500 万元，子公司南京栖霞科技发展有限公司（简称科发公司）对其持股比例 46.835%。2019 年 2 月 15 日通过章程修正案，注册资本由 39500 万元变更为 33500 万元，其中：科发公司出资 18500 万元，持股比例 55.22%；南京兴智科技产业发展有限公司出资 10000 万元，持股比例 29.85%；南京仙林开发投资集团有限公司出资 5000 万元，持股比例 14.93%。南京市栖霞区科技创业投资有限公司由联营企业变更为子公司。

（3）南京群泰建筑工程有限公司成立于2012年7月13日，注册资本2000万元，由南京金港科技创业中心出资，2019年2月南京金港科技创业中心将持有的南京群泰建筑工程有限公司100%股权转让给南京金港投资有限公司。

（3）南京金港科技服务有限公司成立于2012年5月4日，注册资本500万元，由南京金港科技创业中心出资，2019年4月南京金港科技创业中心将持有的南京金港科技服务有限公司100%股权转让给南京金港投资有限公司。

（4）南京博源清洁有限公司成立于2014年3月7日，注册资本100万元，王文武持股比例100%，2018年12月王文武将持有的南京博源清洁有限公司全部股权转让给南京博润环境工程有限公司。

2、本期减少合并范围：南京栖霞山旅游发展有限公司（以下简称旅游发展公司）及其子公司南京栖霞山文化旅游开发有限公司和南京栖霞山票务服务有限公司。旅游发展公司原有注册

资本 260000 万元，本公司及子公司南京栖霞山综合开发有限公司合计出资 168000 万元，持股比例 64.61%；南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理委员会出资 91980 万元，持股比例 35.38%；南京金栖城镇建设开发有限公司出资 20 万元，持股比例 0.01%。2019 年 12 月，旅游发展公司增加注册资本 76040 万元，由南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理委员会出资，变更后注册资本为 336040 万元，其中：南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理委员会出资 168020 万元，持股比例 50%，本公司及子公司南京栖霞山综合开发有限公司合计出资 168000 万元，持股比例 49.99%，南京金栖城镇建设开发有限公司出资 20 万元，持股比例 0.01%。自此本公司不再控制旅游发展公司，本期仅合并旅游发展公司利润表和现金流量表。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 通过设立或投资等方式取得的一级子公司

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)		表决权比例 (%)
					直接	间接	
南京马群科技发展有限公司 (简称马群科技公司)	栖霞区马群街140号	有限公司	2650	高新技术产业投资咨询、服务；市政基础设施建设、土地开发、科技工业园开发建设；农产品开发销售；建筑安装施工、市内装饰、物业管理；计算机及配件、软件研制、开发、销售；通讯设备、电子产品、电器机械设备及办公用品及设备、仪器仪表、五金交电、金属材料、建筑材料、玻璃制品、针织品、体育用品、文化用品、化妆品销售；服装加工。	81.13		81.13
南京迈皋桥创业园发展有限公司 (简称迈创公司)	栖霞区迈皋桥街道寅春路18号	有限公司	3150	高新技术产业投资咨询、服务；市政基础设施建设；土地开发、科技工业园开发建设；农产品开发和销售；室内装饰、物业管理；计算机及配件、软件研制、开发、销售；通讯设备、电子产品、电器机械设备及、五金、交电生产和销售	68.25		68.25
南京扬子江经济技术开发有限公司 (简称称扬子江公司)	栖霞区和燕路507号	有限公司	2438	工农业产品、原辅材料生产、购销；建筑材料销售	55.37		55.37
南京三江口工业园经济技术开发有限责任公司 (简称三江口工业园)	栖霞区靖安镇三江口工业园	有限公司	5823.3	经济开发；工农业产品加工；原辅材料生产、销售；建材批发、销售；农业基础设施建设、农业综合利用开发	91.41		91.41
南京润源经济技术开发有限公司 (简称润源经开公司)	栖霞区龙潭街道府前路8号	有限公司	900	经济开发、工农业产品加工；原辅材料生产、销售；建材销售；劳务服务；工艺美术品研发、销售；仓储服务；自有场地及厂房出租；土石方工程、园林绿化工程、市政工程、水电工程	66.67		66.67
南京栖霞城市建设发展集团有限公司 (简称称城建发展集团公司)	栖霞区燕子矶街道和燕路365号	法人独资公司	338270	市政基础设施建设开发、投资管理、项目投资咨询、房屋租赁、物业管理、环境整治工程、土地基础设施开发、建设商业设施开发、旧城改造工程；新农村建设、土地复垦、土地整理、安置房建设、农民原有住房拆迁和配套基础设施建设、绿化工程	99.41		100
南京栖霞建设集团有限公司 (简称称栖霞集团) [注1]	栖霞区和燕路251号	有限责任公司	20000	房地产项目开发。房地产建设、销售、租赁及售后服务；工程建设管理；建筑材料、装饰材料、照明灯具、金属材料、百货销售；室内装饰设计；实业投资	48.35		48.35

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例(%)		表决权比例(%)
					直接	间接	
南京栖霞房产经营有限公司(简称栖霞房产公司)	栖霞区迈皋桥街道和燕路354号	有限公司	1800	房产经营管理、房屋安全管理、房屋及其设备维修保养、危旧房改造服务；房屋租赁、物业管理、房地产中介服务；建筑防水、防腐保温工程、园林工程、道路工程施工；家电维修；房屋装饰、维修；水电设备安装、维修。建筑材料、五金工具、金属材料、百货销售	90		90
南京栖霞科技产业发展有限公司(简称科技产业公司)	栖霞区马群街道紫东路2号A2栋201室	有限公司	120000	生态产业园区、科技园区、创业苗圃及配套设施开发、管理；文化技术研发；园区项目开发、投资、管理、转让、咨询、服务和外包；实业投资；市政基础设施建设、开发；农业基础设施建设；软件开发、销售；网站建设；科学与科技技术咨询；会议服务；物业管理；自有房屋租赁；餐饮管理、酒店管理；商务服务；税务信息咨询；工艺品研发、销售；房地产开发；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；绿化工程设计、施工；光伏发电工程设计、施工；太阳能光伏发电系统研发、销售	100		100
江苏龙潭金箔产业建设发展有限公司(简称龙潭金箔公司)	栖霞区龙潭街道疏港路1号龙潭物流基地	有限公司	2000	园区配套设施开发、管理、项目投资、管理、咨询；实业投资；市政基础设施建设、开发；网站建设、农业基础设施建设、会议服务、物业管理、自有房屋租赁；餐饮、酒店管理；绿化工程；商务服务；软件开发、销售；税务咨询；科学技术咨询；工艺品开发、销售；展示服务	95	3.33	100
南京栖霞科技发展投资有限公司(简称科发公司)	栖霞区尧化街道甘家边东108号01幢201室	法人独资公司	22700	科技型项目投资、实业投资、资产管理、企业管理咨询。	100		100
南京栖霞水务发展有限公司(简称水务发展公司)	栖霞区燕子矶街道春树街1-01号、1-02号	有限公司	30000	水务设施建设；市政工程、水利工程、电力工程、建筑工程、管道工程施工；机械设备安装；河道整治工程；防洪工程；污水处理工程	40	25.867	70

2. 非同一控制下的企业合并取得的一级子公司

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例(%)		表决权比例(%)
					直接	间接	
南京博润城市环境工程有限公司(简称博润公司)	栖霞区燕子矶街道和燕路373-6号	有限责任公司	100	保洁服务；环卫设施建设维修；家政服务；楼宇清洗；物业管理；垃圾清运服务；道路货物运输	100		100
南京栖霞广播电视网络有限公司(广电网络公司)	栖霞区尧化街道尧化门街189号	有限公司	3330	网络开发、建设、运营、服务；系统集成、数据传播；有线电视收费服务；电子信息网络技术开发、转让及咨询服务；广播电视器材（不含卫星广播电视地面接收设备）销售；电子器材、自有房屋出租。	90		90

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
					直接	间接
南京迈燕建设发展有限公司	迈皋桥创业园科技研发基地	有限公司	155000	市政基础设施建设开发、房屋租赁；环境整治工程；土地整理；旧城改造工程	22.58	38.71%
						61.29%

3. 通过设立或投资等方式取得的二级子公司

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出资额 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
						直接	间接
南京栖霞区中小企业融资担保有限责任公司(简称担保公司)	栖霞区尧化街道尧化门街 189 号	有限公司	10019	融资性担保业务；贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资	7014		67.81
南京仙林智谷建设发展有限公司(简称仙林智谷公司)	栖霞区仙林街道仙林大学城纬地路 9 号	有限公司	11500	科技园区及配套设施的开发、管理；项目投资、管理、咨询；科技项目的开发、推广、转让服务和外包；会议服务、物业管理、自有房屋的租赁；实业投资；餐饮、酒店管理；绿化工程；商务服务；软件开发、销售	8500		73.91
南京新欣物业管理有限责任公司(简称新欣物业公司)	栖霞区和燕路 305 号	法人独资公司	50	室内装潢；房屋管理服务；水电设备维修；五金工具、建筑材料、百货销售；家电维修。	50		90
南京欣昊房地产开发有限公司(简称欣昊房产公司)	栖霞区合班村 32 号 03 幢底层	有限公司	1000	房地产开发经营；房地产销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务	1000		90
南京润潭物流服务有限公司(简称润潭物流公司)	栖霞区龙潭街道疏港路 1 号龙潭物流基地	法人独资公司	500	普通货运；停车场管理；土石方工程；自有房屋租赁	500		90
南京栖霞山综合开发有限公司(简称综合开发公司)	栖霞区栖霞街道南水新村 98 号	有限公司	350000	文化旅游项目开发、推广、转让及配套设施的建设、管理；文化休闲旅游度假基础设施建设、配套服务；文化旅游产品的开发、销售、技术转让；实业投资；市政基础设施建设开发；旧城城中村改造、新农村建设；土地复垦、土地整理、安置房建设、农民原有住房拆迁和配套基础设施建设；物业管理等	210000		60

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出 资额(万元)	持股比例(%)		表决权比例 (%)
						直接	间接	
南京领马投资发展有限公司(简称领马投资公司)	栖霞区马群街道仙林大道18号	有限公司	80000	投资管理、项目投资咨询、市政基础设施建设开发、房屋租赁、物业管理、环境整治工程、土地基础设施开发、建设商业设施开发、旧城改造工程；新农村建设和土地复垦、土地整治、安置房建设、农民原有住房拆迁和配套基础设施建设、绿化工程。	19800		99	99
南京东部商务区投资发展有限公司(简称东部商务区公司)	栖霞区尧化街道尧佳路7号上城风景北苑16幢801室	有限公司	60000	土地基础设施开发建设；商业设施开发；旧城(城中村)改造，新农村建设和土地复垦；商务信息咨询；绿化工程；新农村建设；项目投资、管理；商务信息咨询服务；餐饮服务；商务服务、会议服务、物业管理、自有房屋租赁；餐饮管理、酒店管理，自营和代理各类商品及技术的进出口业务	59800		99.67	99.67
南京东部宝聚投资发展有限公司(简称东部宝聚公司)	栖霞区尧化街道尧佳路7号上城风景北苑16幢806室	有限公司	2000	项目投资、管理；商务信息咨询；会议服务、物业管理、自有房屋租赁；餐饮服务；酒店管理、酒店管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务	1800		89.84	90
南京栖霞建设股份有限公司(简称栖霞公司)[注2]	栖霞区和燕路251号	上市公司	105000	住宅小区综合建设；商品房销售、租赁、售后服务，投资兴办实业、教育产业投资等	46402.97	0.38	16.62	34.75
南京星叶广告有限公司(简称星叶广告公司)	栖霞区和燕路251号	有限公司	51	设计、制作、代理影视、报刊、礼品广告；代理发布本公司建筑工地上及自有建筑户外广告	51		48.35	100
南京栖霞建设集团物资供销有限公司(简称物资供销公司)	栖霞区和燕路251号	有限公司	550	建筑材料、金属材料、五金交电(不含助力车)、化工产品(不含化学危险品)、木材的销售；塑钢门窗生产和安装	550		48.35	100
南京金港房地产开发有限公司(简称金港房产公司)	栖霞区和燕路251号	有限公司	1244.29	开发建设外汇商品房；销售、租赁自建商品房及售后配套服务，建筑安装，暖通，装潢业务及本企业开发房屋的物业管理	1244.29		48.35	100
南京住宅产业产品展销中心(简称住宅产业中心)	栖霞区和燕路251号	有限公司	1000	展销和销售国家小康型城乡住宅科技产品工程、保温材料、建筑材料和设备的销售；室内装饰施工及设备安装	1000		48.35	100

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出 资额(万元)	持股比例(%)		表决权比例 (%)
						直接	间接	
南京星叶酒店管理有 限公司(简称星叶酒店 管理公司)	白下区苜蓿 园大街 69 号	有限公司	400	中餐制售;商务中心;配套服务(含健身、美容、KTV、桑 拿);保龄球、网球、乒乓球、壁球活动;洗衣服务	400		48.35	100
南京栖霞建设集团科 技发展有限公司(简称 栖霞科技公司)	栖霞区马群 科技园内	有限公司	3900	新型建材产品的研发、检测、销售	2000		48.35	100
南京栖霞建设集团建 材实业有限公司(简称 建材实业公司)	栖霞区马群 街道马群科 技园内	有限公司	5000	门窗及其他住宅配件销售、安装、售后服务	5000		48.35	100
南京星叶房地产营销 有限公司(简称星叶房 产公司)	栖霞区和燕 路 251 号	有限公司	51	经营房地产经纪代理服务;商品房销售;企业形象设计、策 划;投资咨询代理	51		48.35	100
南京东方建设监理有 限公司(简称东方监 理公司)	栖霞区和燕 路 251 号	有限公司	500	一般工业和民用建筑工程的建设监理	500		48.35	100
南京星叶门窗有限公 司(简称星叶门窗公 司)	栖霞区马群 街道马群科 技园内	有限公司	300	建筑门窗、遮阳门窗及住宅部配件的生产、销售、安装服务; 建筑材料销售	300		48.35	100
南京兴隆房地产开发有限公司(简称兴隆房 产公司)	栖霞区和燕 路 251 号金港 大厦 B 楼	有限公司	1244.58	开发建设外汇商品房;销售、租赁自建商品房及售后配套服 务;本公司开发项目的物业管理及配套服务	1696.29		100	100
南京栖霞建设集团建 筑设计有限公司(简称 建筑设计公司)	栖霞区和燕 路 251 号	有限公司	105	建筑工程设计、技术咨询服务;晒图	105		48.35	100
南京汇科建设有限公司 (简称汇科公司)	麒麟科技创 新园智汇路 300 号 B 单元 二楼	有限公司	2000	土木工程、市政工程、线路管道安装工程、室内外装修 装饰工程施工;房地产开发与经营	2000		48.35	100

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出 资额(万元)	持股比例(%)		表决权比例 (%)
						直接	间接	
南京钟山创意产业发 展有限公司(简称钟山 创意公司)【注3】	栖霞区马群 街道紫东路1 号	有限公司	26535	文化生态产业园区、科技园区及配套设施开发、管理；项目 投资、管理、咨询；实业投资；市政基础设施建设、开发； 网站建设、农业基础设施建设；会议服务、物业管理、自有 房屋租赁；餐饮、酒店管理；绿化工程；商务服务；软件开 发、销售；税务咨询、科学技术咨询；工艺品开发、销售； 自营和代理各类商品和技术的进出口业务	26535		99.98	100

4. 非同一控制下的企业合并取得的二级子公司

子公司名称	注册地	企业性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出 资额(万元)	间接持股比 例(%)	表决权比 例(%)
南京市栖霞区建设 投资有限公司(简称 建设投资公司)	栖霞区燕子矶街道 和燕路365号	有限公司	15000	房地产开发、项目投资管理咨询；市政设施、园林绿化项 目；投融资服务；房屋租赁、物业管理服务	13920	92.8	92.8
江苏仙林生命科技 创新园发展有限公司 (简称生命科技 园公司)【注3】	栖霞区仙林大学城 纬地路9号D5室	有限责任 公司	50000	科技园区及配套设施的开发、管理；科技项目的开发、推 广、转让、服务和外包；企业管理策划；物业管理；实业 投资	39000	78	78
南京金港投资有限 公司(简称金港投 资公司)	栖霞区甘家边东 108号1幢501室	有限责任公 司	21500	实业投资；科技园区及配套设施的开发、管理、服务；科 技项目的开发、推广、转让、服务；网络建设；人力资源 信息咨询；服务；企业管理咨询；物业管理。	21300	99.07	99.07
南京市栖霞区科技 创业投资有限公司	栖霞区尧化街道尧 化门街189号	有限责任公 司	33500	创业投资业务、代理其他创业投资企业或个人的创业投资 业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务 业务、参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构	16500	55.22	55.22
南京博源清洁有限 公司	栖霞区八卦洲街道 大同生态产业园 1603号	有限责任公 司	100	保洁服务；垃圾清运；道路货物运输等	100	100	100

[注1]南京栖霞建设集团有限公司(简称栖霞集团)注册资本为人民币20,000.00万元,本公司持股48.35%,系栖霞集团的第一大股东,该公司的主要管理人员由本公司派出,对该公司的财务和经营具有实际控制,栖霞集团纳入合并报表范围。

[注2]栖霞集团系南京栖霞建设股份有限公司(简称栖霞股份)的第一大股东,栖霞股份的主要管理人员由栖霞集团派出,栖霞集团对栖霞股份的财务和经营具有实际控制,栖霞股份纳入合并报表范围。

(二) 在合营安排、联营企业中的权益

1. 重要的合营企业及联营企业

合营企业或联营企业名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
南京龙潭物流基地开发有限公司	99100	南京栖霞区	运输、仓储	35.5%		权益法
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	176105.11	南京栖霞区	环境整治	50%		权益法
南京新尧工业项目配套实业有限公司	1000	南京栖霞区	工业项目及配套设施建设、开发	50%		权益法
南京燕熙建设有限公司	160000	南京栖霞区	旧城改造、园区建设		50%	权益法
南京拓燕投资有限公司	100000	南京栖霞区	旧城改造、园区建设		50%	权益法
南京八卦洲工业园区开发有限公司	4000	南京栖霞区	土地开发; 工业园区开发建设	47.5%		权益法
南京栖霞山旅游发展有限公司	336040	南京栖霞区	旅游项目开发、推广、转让及配套设施的建设、管理	5.95%	44.04%	权益法

八、 合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别注明, 期初系指 2019 年 1 月 1 日, 期末系指 2019 年 12 月 31 日; 本期系指 2019 年度, 上期系指 2018 年度。金额单位为人民币元。

1. 货币资金

(1) 货币资金余额情况

项 目	期末余额	期初余额
现金	628,576.11	855,228.18
银行存款	4,898,289,366.84	5,915,969,184.38
小 计	4,898,917,942.95	5,916,824,412.56
其他货币资金	934,299,245.65	832,337,490.34
合 计	5,833,217,188.60	6,749,161,902.90

(2) 使用受限制的货币资金

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	926,701,882.65	665,708,633.65
履约保证金	7,245,695.44	9,127,873.44
按揭贷款保证金	26,700.00	15,087,597.28
法院冻结资金	5,220,000.00	
合 计	939,194,278.09	689,924,104.37

注: 使用受限制的货币资金在编制现金流量表时未包含在现金及现金等价物内。

2. 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：		
其中：权益工具投资：	177,545,014.67	393,909,578.04
其他	65,686,860.81	
合 计	243,231,875.48	393,909,578.04

3、应收票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,000,000.00	2,200,000.00
商业承兑汇票	36,400,000.00	
合 计	38,400,000.00	2,200,000.00

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
(1) 账龄组合	232,623,635.38	44.57%	27,017,189.49	11.61%	205,606,445.89
(2) 政府部门、国企、关联方组合	288,974,987.16	55.37%			288,974,987.16
小计	521,598,622.54	99.94%	27,017,189.49	5.18%	494,581,433.05
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	331,660.96	0.06%	331,660.96	100.00%	
合计	521,930,283.50	100.00%	27,348,850.45	5.24%	494,581,433.05

(续)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款，其中：					
(1) 账龄组合	257,709,876.15	52.92%	23,949,679.34	9.29%	233,760,196.81
(2) 政府部门、国企、关联方组合	229,285,556.40	47.08%			229,285,556.40
小计	486,995,432.55	100.00%	23,949,679.34	4.92%	463,045,753.21
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	486,995,432.55	100.00%	23,949,679.34	4.92%	463,045,753.21

①按账龄组合计提坏账准备的应收账款

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	27,409,777.62	11.78%	1,644,586.66	120,799,182.06	46.87%	7,247,950.92
1—2 年	84,568,115.64	36.35%	6,765,449.24	59,502,732.41	23.09%	4,760,218.60
2—3 年	55,219,948.41	23.74%	5,521,994.85	35,400,825.19	13.74%	3,540,082.52
3 年以上	65,425,793.71	28.13%	13,085,158.74	42,007,136.49	16.30%	8,401,427.30
合 计	232,623,635.38	100.00%	27,017,189.49	257,709,876.15	100.00%	23,949,679.34

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

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	期末坏账准备
南京栖霞高新技术产业开发区管理委员会	207,761,300.00	39.81%	
南京市栖霞区拆迁指挥办公室	77,126,816.20	14.78%	
江苏中卫康医药研发有限公司	14,935,443.25	2.86%	1,194,835.46
江苏星宇芯联电子科技有限公司	11,789,887.50	2.26%	943,191.00
南京科进实业有限公司	9,809,494.80	1.88%	980,949.48
合 计	321,422,941.75	61.59%	3,118,975.94

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	553,093,675.06	43.01%	1,028,943,087.90	75.12%
1~2 年	473,599,578.32	36.83%	65,234,609.30	4.76%
2~3 年	21,405,635.60	1.66%	77,462,932.52	5.66%
3 年以上	237,749,807.66	18.50%	198,030,686.79	14.46%
合计	1,285,848,696.64	100.00%	1,369,671,316.51	100.00%

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
南京新尧新城开发建设指挥部	346,000,000.00	26.91%
南京宏亚建设集团有限公司	300,598,989.13	23.38%
中建八局第三建设有限公司江宁分公司	92,144,054.89	7.17%
上海嘉实(集团)有限公司	69,643,452.43	5.42%
江苏省苏中建设集团股份有限公司	66,980,364.77	5.21%
合 计	875,366,861.22	68.09%

6、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	1,394,039.86	550,351.10
应收股利		
其他应收款	8,838,012,281.87	11,698,710,975.90
合 计	8,839,406,321.73	11,699,261,327.00

(1) 应收利息

项 目	期末数			期初数		
	余额	坏账准备	价值	余额	坏账准备	价值
定期存单利息	916,413.34		916,413.34			
贷款及垫款利息	494,235.66	16,609.14	477,626.52	585,479.89	35,128.79	550,351.10
合 计	1,410,649.00	16,609.14	1,394,039.86	585,479.89	35,128.79	550,351.10

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	1,210,715,905.34	13.62%	1,210,715.91	0.10%	1,209,505,189.43
按组合计提坏账准备的其他应收款, 其中:					
(1) 账龄组合	410,534,138.28	4.62%	48,063,329.04	11.71%	362,470,809.24
(2) 押金、保证金组合	70,632,456.51	0.79%			70,632,456.51
(3) 政府部门、国企、关联方往来组合	7,195,403,826.69	80.94%			7,195,403,826.69
小计	7,676,570,421.48	86.35%	48,063,329.04	0.63%	7,628,507,092.44
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	3,000,500.00	0.03%	3,000,500.00	100.00%	
合计	8,890,286,826.82	100.00%	52,274,544.95	0.59%	8,838,012,281.87

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款					
按组合计提坏账准备的其他应收款, 其中:					
(1) 账龄组合	472,311,794.36	4.02%	53,272,773.16	11.28%	419,039,021.20
(2) 押金、保证金组合	74,609,594.29	0.63%			74,609,594.29
(3) 政府部门、国企、关联方往来组合	11,205,062,360.41	95.35%			11,205,062,360.41

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
小计	11,751,983,749.06	100.00%	53,272,773.16	0.45%	11,698,710,975.90
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,751,983,749.06	100.00%	53,272,773.16	0.45%	11,698,710,975.90

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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	147,266,621.50	35.87%	8,835,997.29	177,225,546.69	37.53%	10,633,532.83
1—2 年	22,575,817.37	5.50%	1,806,127.91	127,354,461.68	26.96%	10,188,356.94
2—3 年	107,171,360.52	26.11%	10,717,136.05	10,954,739.88	2.32%	1,095,473.99
3 年以上	133,520,338.89	32.52%	26,704,067.79	156,777,046.11	33.19%	31,355,409.40
合 计	410,534,138.28	100.00%	48,063,329.04	472,311,794.36	100.00%	53,272,773.16

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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	期末坏账准备
南京栖霞山文化休闲旅游度假区管理委员会	1,679,219,847.39	18.89%	
南京市栖霞区财政局	1,579,816,435.44	17.77%	
南京星汇房地产开发有限公司	1,210,715,905.34	13.62%	1,210,715.91
南京新尧新城开发建设有限公司	732,578,133.35	8.24%	
南京市栖霞区迈皋桥办事处	600,000,000.00	6.75%	
合 计	5,802,330,321.52	65.27%	1,210,715.91

7. 存货

(1)、存货分类

	金 额	跌价准备	净值	金 额	跌价准备	净值
原材料	1,665,269.63		1,665,269.63	1,455,124.79		1,455,124.79
库存商品	811,413.88		811,413.88	628,703.91		628,703.91
开发产品	4,168,863,564.20		4,168,863,564.20	4,049,660,820.57	1,705,107.46	4,047,955,713.11
在产品	634,980.52		634,980.52	167,541.36		167,541.36
开发成本	31,016,671,115.32	203,136,814.11	30,813,534,301.21	26,146,489,704.67	203,136,814.11	25,943,352,890.56
低值易耗品				444,305.52		444,305.52
在途物资				8,632,645.00		8,632,645.00
合 计	35,188,646,343.55	203,136,814.11	34,985,509,529.44	30,207,478,845.82	204,841,921.57	30,002,636,924.25

注： 期末存货中用于债务担保的账面价值为 11,636.26 万元。

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销	期末余额
开发成本-南京 G53 项目	168,800,000.00				168,800,000.00
开发成本-无锡栖园	26,633,774.11				26,633,774.11
开发产品-苏州栖庭	1,705,107.46		1,477,749.54	227,357.92	
开发成本-其他	7,703,040.00				7,703,040.00
合 计	204,841,921.57		1,477,749.54	227,357.92	203,136,814.11

8. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴增值税	278,606,803.88	170,796,907.72
预缴营业税	7,252,514.73	3,002,320.64
预缴城建税	5,344,563.99	184,849.24
预缴教育费附加	3,777,739.49	92,627.38
预缴土地增值税	72,880,108.81	51,525,112.40
预缴印花税	326,300.59	21,532.27
银行理财产品		26,850,000.00
预缴个税	16,611.80	16,611.79
预缴企业所得税	59,836.43	478,727.40
股权投资款		180,000,000.00
其他	12,624,657.53	
合 计	380,889,137.25	432,968,688.84

9. 发放贷款及垫款

(1) 明细情况

项 目	期末余额	期初余额
短期农户贷款	82,800,000.00	101,190,000.00
短期农业企业组织贷款	1,500,000.00	1,500,000.00
中长期农户贷款		14,010,000.00
中长期农业企业组织贷款		16,900,000.00
呆滞贷款	2,400,000.00	
合 计	86,700,000.00	133,600,000.00
组合评估贷款损失准备	2,043,000.00	1,912,000.00
贷款及垫款净额	84,657,000.00	131,688,000.00

(2) 风险分类情况

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	贷款损失准备	账面余额	贷款损失准备
正常类贷款	84,300,000.00	843,000.00	131,200,000.00	1,312,000.00
次级类贷款	-	-	2,400,000.00	600,000.00
可疑类贷款	2,400,000.00	1,200,000.00	-	-
合 计	86,700,000.00	2,043,000.00	133,600,000.00	1,912,000.00

注：期末贷款余额中存在逾期未归还的情况，涉及金额2,400,000.00元，根据预计可收回金额，将上述贷款金额划入可疑类进行贷款损失计提。

(3) 贷款损失准备

项 目	期初余额	本期增加	本期转回	本期核销	期末余额
组合评估	1,912,000.00	131,000.00			2,043,000.00
合 计	1,912,000.00	131,000.00			2,043,000.00

10. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

类 别	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：						
1、按公允价值计量	154,426,545.00		154,426,545.00	113,750,910.00		113,750,910.00
2、按成本计量	593,311,374.48	33,300,000.00	560,011,374.48	264,932,054.01	9,700,000.00	255,232,054.01
合 计	747,737,919.48	33,300,000.00	714,437,919.48	378,682,964.01	9,700,000.00	368,982,964.01

(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	合 计
权益工具成本	15,997,075.00	15,997,075.00
公允价值	154,426,545.00	154,426,545.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	103,822,102.50	103,822,102.50
已计提减值金额		

(3) 按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位名称	账面余额				减值准备 期末余额	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
南京宁溧高科技产业园开发有限公司	31,000,000.00			31,000,000.00		
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	15,000,000.00	15,000,000.00		30,000,000.00		
南京紫东国际创意园天使投资基金	3,500,000.00			3,500,000.00		

被投资单位名称	账面余额				减值准备 期末余额	本期现 金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
南京金投健康产业投资企业（有限合伙）	30,000,000.00	30,000,000.00		60,000,000.00		
赛富衡准创业投资基金	75,000,000.00	75,000,000.00		150,000,000.00		
华润南京医药有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
南京御尚健康咨询服务有限公司	1,800,000.00			1,800,000.00		
江苏盖力斯汽车科技有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00	6,000,000.00	
南京雪浪金盈环保产业投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	50,000,000.00		100,000,000.00		
图灵人工智能研究院（南京）有限公司	2,057,522.73			2,057,522.73		
中科数字健康科学研究院（南京）有限公司	225,000.00			225,000.00		
江苏赛博智能制造研究院有限公司		500,000.00		500,000.00		
南京源堡科技研究院有限公司		90,000.00		90,000.00		
南京瑞腾栖霞创业投资中心（有限合伙）		5,400,000.00		5,400,000.00		
南京长茂宏懿股权投资基金合伙企业（有限合伙）		14,320,000.00	3,733,300.00	10,586,700.00		
南京帆成影视文化投资中心（有限合伙）		20,000,000.00	892,857.14	19,107,142.86		
南京鼎毅创业投资有限合伙企业（有限合伙）		14,663,571.41	1,378,093.80	13,285,477.61		
镇江智润智能制造产业投资基金合伙企业（有限合伙）		6,000,000.00		6,000,000.00		
南京海新股权投资基金合伙企业（有限合伙）		33,600,000.00		33,600,000.00		
南京光声超构材料研究院有限公司		210,000.00		210,000.00		
南京数模微电子有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	
江苏恒安方信科技有限公司		5,250,000.00		5,250,000.00	5,250,000.00	
南京沃土新材料有限公司		7,000,000.00		7,000,000.00	7,000,000.00	
江苏捷峰科技股份有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	
南京缔尔达能科技有限公司		350,000.00		350,000.00	350,000.00	
南京学至尚信息科技有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	
南京图灵一期创业投资合伙企业（有限合伙）		10,000,000.00		10,000,000.00		

被投资单位名称	账面余额				减值准备 期末余额	本期现 金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
南京市栖霞区中北农村小额贷款有限公司		24,000,000.00		24,000,000.00		
南京金桥城镇建设综合开发有限公司		12,000,000.00		12,000,000.00		
江苏有线网络有限公司	35,649,531.28			35,649,531.28		
南京大华国际旅行社有限公司	350,000.00			350,000.00		
南京幕燕建设发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
南京高科置业有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
江苏高校社区服务有限责任公司	150,000.00			150,000.00		
南京圣舵染整有限公司	400,000.00			400,000.00	400,000.00	
南京宏顺石化有限公司	150,000.00			150,000.00	150,000.00	
南京中商金润发超市有限公司	100,000.00			100,000.00	100,000.00	
南京立尔塑胶铺装工程有限公司	50,000.00			50,000.00	50,000.00	
十月项目集中区	3,000,000.00			3,000,000.00	3,000,000.00	
南京鹞岛现代农业发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
合 计	264,932,054.01	334,383,571.41	6,004,250.94	593,311,374.48	33,300,000.00	

11. 持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

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
上信栖霞旅游股权投资集合资金信托计划			177,500,000.00	
南方资本-栖霞城镇化基金	88,000,000.00		88,000,000.00	
中国民生信托·至诚 184 号信托计划			125,000,000.00	
紫金信托·融银 162 号集合资金信托计划	37,500,000.00			
合 计	125,500,000.00		390,500,000.00	

(2) 期末未发现持有至到期投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

12. 长期股权投资

(1) 分类情况

类 别	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
权益法核算的长期股权投资	9,312,090,998.90		6,753,479,441.31	
账面价值合计	9,312,090,998.90		6,753,479,441.31	

(2) 权益法核算的长期股权投资明细

被投资单位	持股比例	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动
南京龙潭物流基地开发有限公司	35.50%	434,130,803.62			2,985,478.68	
南京新尧工业项目配套实业有限公司	50.00%	10,088,712.44			593.01	
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	50.00%	4,067,842,569.85			52,236,525.56	
南京迈燕建设发展有限公司	50.00%	590,621,208.94			-3,894,658.85	
南京市栖霞区科技创业投资有限公司	46.83%	158,727,881.41				
南京市栖霞园林绿化工程有限公司	34.00%		17,000,000.00		-248,701.64	
南京康乔科技创业投资公司	60.00%	29,122,175.84			-7,848.56	
南京八卦洲工业园区开发有限公司	47.50%				16,208,299.17	
湖南湘联节能科技股份有限公司	35.00%	19,037,189.15			-19,037,189.15	
南京汇锦装饰股份有限公司	25.00%	1,127,825.79			-273,211.78	
南京中城栖霞资产管理公司	49.00%	5,851,738.16			111,716.05	
上海嘉实装饰有限公司	38.43%	544,011.87			108,163.38	
南京南外仙林分校栖霞幼儿园	49.00%	572,631.92			72,552.77	
苏州立泰置业有限公司	20.00%	18,687,658.51			-2,422,266.38	
苏州业方房地产开发有限公司	20.00%	18,485,637.98			-1,765,511.79	
南京星汇房地产开发有限公司			48,000,000.00		-585,232.30	
棕榈生态城镇发展股份有限公司	11.87%		672,378,197.40		-116,256,991.89	1,406,213.28
南京拓燕投资有限公司	50.00%	503,603,417.70			-14,311.49	
南京燕熙建设有限公司	50.00%	799,495,457.51			-13,458.50	
南京栖霞山文旅资产经营管理有限公司	40.00%	4,006,851.57			45,597.40	
南京地铁小镇开发建设西岗有限公司	30.00%	89,949,501.42			-110,534.86	
南京南欣医药技术研究院有限公司	30.00%	1,098,171.59			-258,834.77	
南师大科技园栖霞管理(南京)有限公司	49.00%	485,996.04			-70,616.73	
南京南邮通信网络产业研究院有限公司	35.00%		75,000.00		-75,000.00	
南京栖霞山旅游发展有限公司	49.99%					
南京栖霞山文化旅游开发有限公司	22.22%					
合计		6,753,479,441.31	737,453,197.40		-73,265,442.67	1,406,213.28

(续)

被投资单位	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	其他		
南京龙潭物流基地开发有限公司			437,116,282.30	
南京新尧工业项目配套实业有限公司			10,089,305.45	
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司			4,120,079,095.41	
南京迈燕建设发展有限公司		-586,726,550.09		
南京市栖霞区科技创业投资有限公司		-158,727,881.41		
南京市栖霞园林绿化工程有限公司			16,751,298.36	
南京康乔科技创业投资公司			29,114,327.28	
南京八卦洲工业园区开发有限公司			16,208,299.17	
湖南湘联节能科技股份有限公司				
南京汇锦装饰股份有限公司			854,614.01	
南京中城栖霞资产管理公司			5,963,454.21	
上海嘉实装饰有限公司			652,175.25	
南京南外仙林分校栖霞幼儿园			645,184.69	
苏州立泰置业有限公司			16,265,392.13	
苏州业方房地产开发有限公司			16,720,126.19	
南京星汇房地产开发有限公司			47,414,767.70	
棕榈生态城镇发展股份有限公司			557,527,418.79	
南京拓燕投资有限公司			503,589,106.21	
南京燕熙建设有限公司			799,481,999.01	
南京栖霞山文旅资产经营管理有限公司		-4,052,448.97		
南京地铁小镇开发建设西岗有限公司			89,838,966.56	
南京南欣医药技术研究院有限公司	236,234.06		603,102.76	
南师大科技园栖霞管理(南京)有限公司			415,379.31	
南京南邮通信网络产业研究院有限公司				
南京栖霞山旅游发展有限公司		2,445,272,514.67	2,445,272,514.67	
南京栖霞山文化旅游开发有限公司		197,488,189.44	197,488,189.44	
合计	236,234.06	1,893,253,823.64	9,312,090,998.90	

说明：（1）根据2019年2月11日股权转让协议之补充协议，栖霞股份以自有资金279,437,694.40元人民币收购赖国传等六人所持有的棕榈股份（证券简称：棕榈股份，证券代码：002431）75,523,702股（占棕榈股份总股本的比例为5.08%），2019年3月29日，上述股权交割程序完成。股权过户完成后，栖霞股份持有棕榈股份的股份数变为176,523,702股，占其总股本的比例为11.87%，为其第二大股东，对其具有重大影响，本期将棕榈股份的投资转为长期股权投资-权益法核算。

(2) 因持股比例变化, 本期南京迈燕建设发展有限公司、南京市栖霞区科技创业投资有限公司由联营企业变更为子公司, 南京栖霞山旅游发展有限公司和南京栖霞山文化旅游开发有限公司由子公司变更为联营企业。

(3) 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

13、其他权益工具投资

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
河北银行股份有限公司	1,912,805,502.81	2,089,447,043.36
上海中城联盟投资管理股份有限公司	48,063,809.30	45,826,977.82
上海中城创盈商业经营管理有限公司		1,000,500.00
南京晨骐股权投资中心(有限合伙)	83,898,985.97	79,048,556.74
南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司	53,132,500.55	51,657,090.53
南京海宜星能科技股份有限公司	11,994,615.50	11,994,677.05
上海袁杨置星投资中心(有限合伙)		325,637.20
南京银行	2,587,150.00	1,905,700.00
棕榈生态城镇发展股份有限公司		360,570,000.00
合计	2,112,482,564.13	2,641,776,182.70

(2) 栖霞建设集团自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具会计准则, 出于战略目的而计划长期持有的投资在本科目核算

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司持有河北银行股份有限公司股份中 260,000,000 股, 折合人民币 838,559,056.99 元用于借款质押, 质押情况详见附注十一.2

14. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋建筑物(含土地)	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	4,771,126,981.41		4,771,126,981.41
2、本期增加	435,790,154.57		435,790,154.57
(1) 购置			
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	435,790,154.57		435,790,154.57
(3) 合并增加			-
3、本期减少金额	2,453,166.34		2,453,166.34
(1) 处置	2,453,166.34		2,453,166.34
(2) 其他			-
4、年末余额	5,204,463,969.64		5,204,463,969.64

项 目	房屋建筑物（含土地）	土地使用权	合计
二、累计折旧和摊销			-
1、年初余额	425,369,068.94		425,369,068.94
2、本期增加	143,010,911.86		143,010,911.86
（1）计提	143,010,911.86		143,010,911.86
（2）合并增加			
3、本期减少	470,778.97		470,778.97
（1）处置	470,778.97		470,778.97
（2）其他			-
4、年末余额	567,909,201.83		567,909,201.83
三、减值准备			-
1、年初余额			-
2、本期增加			-
3、本期减少			-
4、年末余额			-
四、年末余额			-
1、年末账面价值	4,636,554,767.81		4,636,554,767.81
2、年初账面价值	4,345,757,912.47		4,345,757,912.47

(2) 期末投资性房地产中未办妥产权证书的情况说明

项 目	账面原值	账面价值	未办妥产权证书原因
无锡东方天郡商铺	29,176,909.35	26,029,355.81	尚未办理
无锡星叶广场商业	218,571,282.49	188,057,160.79	尚未办理
小 计	247,748,191.84	214,086,516.60	

15、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	556,646,149.28	538,316,773.64
固定资产清理	123,607.13	
合计	556,769,756.41	538,316,773.64

(1) 固定资产分类情况

项 目	房屋构筑物	运输设备	电子设备	其他设备	专用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值							
1、年初余额	564,697,692.98	54,699,283.64	50,006,129.29	17,038,354.96	3,532,842.15	9,125,034.82	699,099,337.84
2、本期增加	23,913,337.17	15,081,303.50	1,569,059.82	2,735,782.72	12,655,303.63	1,675,433.68	57,630,220.52
(1) 购置		12,608,315.44	1,183,359.61	2,425,742.72	12,655,303.63	1,675,433.68	30,548,155.08
(2) 在建工程转入	2,496,879.87						2,496,879.87
(3) 合并增加	21,416,457.30	2,472,988.06	385,700.21	310,040.00			24,585,185.57
3、本期减少金额		5,920,928.13	1,208,479.21	1,078,267.52			8,207,674.86
(1) 处置或报废		4,015,580.10	169,562.00	244,751.00			4,429,893.10
(2) 转投资性房地产							
(3) 其他		1,905,348.03	1,038,917.21	833,516.52			3,777,781.76
4、年末余额	588,611,030.15	63,859,659.01	50,366,709.90	18,695,870.16	16,188,145.78	10,800,468.50	748,521,883.50
二、累计折旧							
1、年初余额	65,356,046.84	34,302,089.19	42,716,664.42	7,929,589.09	2,500,902.20	7,977,272.46	160,782,564.20
2、本期增加	22,777,991.75	7,815,178.86	4,508,750.75	1,534,082.80	846,778.49	110,418.53	37,593,201.18
(1) 计提	16,080,887.49	5,504,014.01	4,201,841.75	1,259,207.24	846,778.49	110,418.53	28,003,147.51
(2) 合并增加	6,697,104.26	2,311,164.85	306,909.00	274,875.56			9,590,053.67
3、本期减少		5,009,975.21	847,937.26	642,118.69			6,500,031.16
(1) 处置或报废		3,279,270.13	157,029.66	139,508.07			3,575,807.86
(2) 转投资性房地产							
(3) 其他		1,730,705.08	690,907.60	502,610.62			2,924,223.30
4、年末余额	88,134,038.59	37,107,292.84	46,377,477.91	8,821,553.20	3,347,680.69	8,087,690.99	191,875,734.22
三、减值准备							
1、年初余额							
2、本期增加							
3、本期减少							
4、年末余额							
四、年末余额							
1、年末账面价值	500,476,991.56	26,752,366.17	3,989,231.99	9,874,316.96	12,840,465.09	2,712,777.51	556,646,149.28
2、年初账面价值	499,341,646.14	20,397,194.45	7,289,464.87	9,108,765.87	1,031,939.95	1,147,762.36	538,316,773.64

(2) 截止 2019 年 12 月 31 日, 本公司未发现固定资产中存在需提取减值准备的情形。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
科技创新园招商中心及食堂	37,541,746.85	正在办理中
金港园区房屋 (自持)	46,887,508.76	正在办理中

16. 在建工程

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转固定资产	其他	
软件服务外包产业园	750,832,222.65	196,765,137.32			947,597,359.97
栏江桥工业园区	10,055.00				10,055.00
停车场二期	2,647,312.08				2,647,312.08
马群科技园 C 地块工程	200,572,148.50	28,551,501.43			229,123,649.93
龙安科技大楼停车场工程	1,994,705.96		1,994,705.96		
停车库	292,147.00	610,000.00			902,147.00
其他工程	1,906,582.67				1,906,582.67
合 计	958,255,173.86	225,926,638.75	1,994,705.96		1,182,187,106.65

17. 无形资产

项目名称	期初余额	合并增加	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价					
财务及工程软件	9,276,318.15		280,445.14	112,264.15	9,444,499.14
土地使用权	42,412,922.61				42,412,922.61
合 计	51,689,240.76		280,445.14	112,264.15	51,857,421.75
二、累计摊销					
财务及工程软件	6,763,337.34		876,507.19	26,194.84	7,613,649.69
土地使用权	7,586,088.60		943,988.76		8,530,077.36
合 计	14,349,425.94		1,820,495.95	26,194.84	16,143,727.05
三、减值准备					
财务及工程软件					
土地使用权					
合 计					
四、账面价值					
财务及工程软件	2,512,980.81				1,830,849.45
土地使用权	34,826,834.01				33,882,845.25
合 计	37,339,814.82				35,713,694.70

18. 商誉

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
非同一控制下企业合并	17,365,797.42			17,365,797.42
合计	17,365,797.42			17,365,797.42

19. 长期待摊费用

项目名称	期初余额	合并增加	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
装修款	10,226,419.63		16,108,648.69	6,020,941.59	651,655.67	19,662,471.06
经营权受让费用	2,425,074.85			808,358.29		1,616,716.56
租赁费	743,032.33	4,996,323.42	2,308,516.00	1,236,480.33		6,811,391.42
高新技术创业服务	46,888.88			46,888.88		0.00
加盟费	163,200.00			9,600.00		153,600.00
融资费用	133,128,302.44		10,900,000.00	30,167,584.18	56,991,815.64	56,868,902.62
综合管控平台，微信服务号	377,358.47			47,169.83	330,188.64	
游客服务中心文创体验店设计费	15,620.10			15,620.10		
保险费	1,280,000.00			320,000.00		960,000.00
人工智能研究院装修款	1,611,111.11			666,666.67		944,444.44
车辆费用		233,333.36		233,333.36		
合 计	150,017,007.81	5,229,656.78	29,317,164.69	39,572,643.23	57,973,659.95	87,017,526.10

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

递延所得税资产项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
计提坏账准备	15,480,484.61	61,921,938.33	15,178,132.90	60,712,531.60
计提贷款损失准备	294,000.00	1,176,000.00	144,000.00	576,000.00
计提存货跌价准备			2,352,036.87	9,408,147.46
可供出售金融资产减值准备	925,000.00	3,700,000.00	925,000.00	3,700,000.00
公允价值变动减少的所得税影响	7,623,879.42	30,495,517.67	10,714,664.31	42,858,657.26
预提费用	723,478.32	2,893,913.26	3,048,538.33	12,194,153.34
可弥补亏损	21,927,396.68	87,709,586.58	37,684,979.96	150,739,919.75
预提利息	16,982,944.93	67,931,779.70	25,837,690.86	103,350,763.43
预收账款预交所得税	78,729,640.73	314,918,562.92	28,281,660.79	113,126,643.06
预提土地增值税	95,359,100.40	381,436,401.57	61,690,698.37	246,762,793.41
预估成本	51,369,487.25	205,477,949.14	17,055,373.89	68,221,495.63
其他	695,740.35	2,782,961.44	801,183.55	3,204,734.22
合 计	290,111,152.69	1,160,444,610.61	203,713,959.83	814,855,839.16

(2) 未经抵销的递延所得税负债

递延所得税负债项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
公允价值变动	209,722,526.02	838,890,104.05	269,894,649.16	1,079,578,596.64
受让股权支付对价收益	178,924.89	715,699.56		
合 计	209,901,450.91	839,605,803.61	269,894,649.16	1,079,578,596.64

21. 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
代管公房	21,167,641.49	22,168,713.76
预付工程款、材料款	206,784,763.43	143,525,125.63
游客服务中心项目		32,241,178.91
栖霞山园林养护及森林防火办公用房		2,885,401.59
尚未交割的份额		259,254,794.52
南京金尧科技投资有限公司项目投资款	76,000,000.00	61,000,000.00
马群、迈皋桥、三江口等园区工程	1,527,607,615.41	1,530,898,933.37
对拆迁户的 8 年期无息借款	83,960,736.70	
合 计	1,915,520,757.03	2,051,974,147.78

22. 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款		
抵押借款		
保证借款	701,000,000.00	1,162,458,264.09
质押借款		200,000,000.00
合 计	701,000,000.00	1,362,458,264.09

注：截止 2019 年 12 月 31 日，本公司取得的抵押借款的抵押情况，详见注释十一. 1。

23、应付票据

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	922,982,850.94	635,678,633.65
商业承兑汇票	80,000,000.00	40,000,000.00
合 计	1,002,982,850.94	675,678,633.65

24、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例	金 额	比例
1 年以内	1,217,332,764.72	65.55%	480,978,385.59	42.84%
1~2 年	241,623,687.33	13.01%	144,139,549.23	12.84%
2~3 年	59,373,418.85	3.20%	376,248,756.81	33.51%
3 年以上	338,655,777.54	18.24%	121,396,336.28	10.81%
合 计	1,856,985,648.44	100.00%	1,122,763,027.91	100.00%

(2) 期末重要应付账款情况

单位名称	期末余额	性质或内容
南京金桥城镇建设综合开发有限公司	484,600,000.00	工程款
南京市科技创新投资有限责任公司	37,196,218.19	工程款
南通四建集团有限公司	33,253,335.80	工程款
上海嘉实(集团)有限公司	20,589,462.09	工程款
金坛建工集团有限公司	17,651,783.06	工程款
合 计	593,290,799.14	

25. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例	金 额	比例
1 年以内	3,441,666,860.01	75.14%	1,973,409,908.90	85.14%
1~2 年	886,169,015.24	19.35%	266,640,915.86	11.50%
2~3 年	228,895,046.89	5.00%	1,357,941.00	0.06%
3 年以上	23,428,734.23	0.51%	76,463,339.33	3.30%
合 计	4,580,159,656.37	100.00%	2,317,872,105.09	100.00%

(2) 预收账款期末余额主要项目情况

项目名称	期末余额	款项性质
房地产开发	4,119,952,959.29	预收房款
物业管理	29,069,795.26	物业管理费
租赁	36,989,348.87	租金
土地补偿款	380,000,000.00	土地补偿款
合 计	4,566,012,103.42	

26. 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,349,079.87	326,338,145.27	329,919,562.48	12,767,662.66
其中：工资、奖金、津贴	13,548,808.32	277,708,542.54	280,845,564.62	10,411,786.24
职工福利费		18,001,326.60	17,999,169.01	2,157.59
医疗保险费	12,108.45	13,268,963.19	13,265,352.07	15,719.57
工伤保险费	429.09	395,154.02	395,013.83	569.28
生育保险费	1,226.41	1,110,441.59	1,110,041.43	1,626.57
住房公积金		10,278,705.72	10,278,705.72	
工会经费和职工教育经费	2,786,507.60	5,575,011.61	6,025,715.80	2,335,803.41

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、离职后福利	104,320.90	29,699,705.37	29,693,375.14	110,651.13
其中：设定提存计划				
养老保险费	103,554.51	26,954,095.80	26,948,015.84	109,634.47
失业保险费	766.39	1,003,492.05	1,003,241.78	1,016.66
企业年金缴费		1,742,117.52	1,742,117.52	
三、辞退福利		99,724.00	99,724.00	
合 计	16,453,400.77	356,137,574.64	359,712,661.62	12,878,313.79

27. 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	28,747,333.63	30,825,632.10
营业税	91,897.65	91,897.65
城建税	2,145,457.35	2,354,368.41
房产税	9,558,386.99	13,038,854.31
土地增值税	1,679,831.18	6,491,611.08
土地使用税	1,346,803.61	1,995,080.69
企业所得税	277,859,786.58	188,451,118.95
个人所得税	402,101.17	320,774.40
印花税	690,610.26	1,354,231.11
教育费附加	1,526,815.25	1,695,892.03
环保税	1,331,626.82	328,985.76
其他应交税金	35.75	13,769.15
合 计	325,380,686.24	246,962,215.64

28、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
其他应付款	10,171,503,404.97	8,135,360,475.40
应付利息	196,387,451.48	254,178,872.42
应付股利		
合 计	10,367,890,856.45	8,389,539,347.82

(1) 其他应付款

①其他应付款按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例	金 额	比例
1 年以内	4,014,342,109.57	39.47%	2,123,492,317.15	26.10%
1~2 年	531,516,355.58	5.23%	918,204,586.70	11.29%
2~3 年	804,300,144.52	7.90%	1,356,024,296.12	16.67%
3 年以上	4,821,344,795.30	47.40%	3,737,639,275.43	45.94%
合 计	10,171,503,404.97	100.00%	8,135,360,475.40	100.00%

②其他应付款按款项性质列示

款项性质	期末余额	期初余额
押金、保证金	127,086,394.50	89,824,905.14
代建款	349,251,056.98	538,304,801.28
预提土增税	402,169,208.39	258,864,109.50
代收款	45,889,461.90	105,115,161.09
借款	722,399,800.00	760,933,200.00
往来款	8,508,040,689.55	6,366,946,411.24
维修基金	29,077.40	350,991.20
企业搬迁补偿费	11,081,226.00	11,081,226.00
其他	5,556,490.25	3,939,669.95
合计	10,171,503,404.97	8,135,360,475.40

③其他应付款期末余额主要明细

单位名称	期末余额	款项性质
南京扬子开发投资有限公司	1,939,980,000.00	资金往来、借款
南京市江南小化工集中整治现场指挥部	1,300,000,000.00	资金往来
南京栖霞山旅游发展有限公司	1,429,099,156.17	资金往来
南京市栖霞区商务区管理委员会	547,870,000.00	资金往来
南京安居建设集团有限责任公司	338,304,801.28	代建款及利息
合 计	5,555,253,957.45	

(2) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
银行借款利息	35,317,301.84	35,549,689.28
债券利息	160,786,189.99	218,614,683.13
企业间借款利息	283,959.65	14,500.01
合 计	196,387,451.48	254,178,872.42

29. 一年内到期的非流动负债

借款类别	期末余额	期初余额
一年内到期的银行借款	5,778,839,866.66	4,106,751,926.23
一年内到期的应付债券	1,278,163,327.85	
一年内到期的长期应付款	25,833,333.35	51,666,666.66
合 计	7,082,836,527.86	4,158,418,592.89

30. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末余额	期初余额
担保赔偿准备	810,500.00	899,700.00
短期责任准备	609,029.12	657,669.90
短期应付债券	997,933,333.33	2,497,152,054.94
合 计	999,352,862.45	2,498,709,424.84

(2) 短期融资券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额	期初余额
18 栖霞建设 CP001	500,000,000.00	2018-04-26	365 日	6.25%	500,000,000.00	499,527,397.26
18 栖霞建设 CP002	1,000,000,000.00	2018-10-16	365 日	6.80%	1,000,000,000.00	997,624,657.68
18 栖霞国资 SCP001	600,000,000.00	2018-06-25	270 日	5.5%	600,000,000.00	600,000,000.00
18 栖霞国资 SCP002	400,000,000.00	2018-07-23	270 日	4.49%	400,000,000.00	400,000,000.00
19 栖霞建设 SCP001	1,000,000,000.00	2019-12-10	270 日	5.89%	1,000,000,000.00	
合计	2,500,000,000.00				3,500,000,000.00	2,497,152,054.94

(续上表)

债券名称	本年发行	利息调整	本期摊销	本年偿还	期末余额
18 栖霞建设 CP001			472,602.74	500,000,000.00	
18 栖霞建设 CP002			2,375,342.32	1,000,000,000.00	
18 栖霞国资 SCP001				600,000,000.00	
18 栖霞国资 SCP002				400,000,000.00	
19 栖霞建设 SCP001	1,000,000,000.00	-2,250,000.00	183,333.33		997,933,333.33
合计	1,000,000,000.00	-2,250,000.00	3,031,278.39	2,500,000,000.00	997,933,333.33

31. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	1,072,600,000.00	318,000,000.00
抵押&保证借款	901,810,000.00	1,696,990,000.00
质押&保证借款	658,690,000.00	2,708,300,000.00
保证借款	20,090,905,000.01	18,189,891,407.10
信用借款	669,400,000.00	779,100,000.00
质押借款	1,369,420,000.00	1,384,660,000.00
小计	24,762,825,000.01	25,076,941,407.10
减：一年内到期的长期借款	5,778,839,866.66	4,106,751,926.23
合 计	18,983,985,133.35	20,970,189,480.87

注：截止 2019 年 12 月 31 日，本公司取得的抵押、质押借款的资产抵押、质押情况，详见注释十一。

32. 应付债券

(1) 应付债券分类

项 目	期末余额	期初余额
15 宁栖建 MTN001		994,884,254.42
16 宁栖建 MTN001	478,184,746.31	476,685,455.73
16 栖霞专项债	834,647,532.03	1,391,628,952.29
18 栖建 01	1,336,672,884.12	1,335,665,015.09
18 栖霞国资 MTN001	994,815,975.71	991,920,389.87
19 栖霞 01	159,451,243.09	
19 栖科 01	496,065,505.75	
合 计	4,299,837,887.01	5,190,784,067.40

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额	期初余额
15 宁栖建 MTN001	1,000,000,000.00	2015-7-15	5 年	6.20%	1,000,000,000.00	994,884,254.42
16 宁栖建 MTN001	480,000,000.00	2016-2-25	5 年	4.80%	480,000,000.00	476,685,455.73
16 栖霞专项债	1,400,000,000.00	2016-6-23	7 年	4.10%	1,400,000,000.00	1,391,628,952.29
18 栖建 01	1,340,000,000.00	2018-4-2	5 年	6.36%	1,340,000,000.00	1,335,665,015.09
18 栖霞国资 MTN001	1,000,000,000.00	2018-9-3	3 年	4.95%	1,000,000,000.00	991,920,389.87
19 栖霞 01	160,000,000.00	2019-7-11	5 年	5.40%	160,000,000.00	
19 栖科 01	500,000,000.00	2019-12-12	3 年		500,000,000.00	
小计	5,880,000,000.00				5,880,000,000.00	5,190,784,067.40

(续上表)

债券名称	本期发行	利息调整	本期摊销	本期偿还	期末余额
15 宁栖建 MTN001			3,279,073.43		998,163,327.85
16 宁栖建 MTN001			1,499,290.58		478,184,746.31
16 栖霞专项债			3,018,579.74	280,000,000.00	1,114,647,532.03
18 栖建 01			1,007,869.03		1,336,672,884.12
18 栖霞国资 MTN001			2,895,585.84		994,815,975.71
19 栖霞 01	160,000,000.00	-603,773.58	55,016.67		159,451,243.09
19 栖科 01	500,000,000.00	-4,000,000.00	65,505.75		496,065,505.75
小计	660,000,000.00	-4,603,773.58	11,820,921.04	280,000,000.00	5,578,001,214.86
减：一年内到期部分期末余额					1,278,163,327.85
合计					4,299,837,887.01

33. 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	1,036,745,576.16	1,241,080,740.48
专项应付款	139,771,327.19	81,611,964.19
合 计	1,176,516,903.35	1,322,692,704.67

(1) 长期应付款明细

项 目	期末余额	期初余额
改制提留费用	15,281,648.22	15,281,648.22
代管公房	21,167,641.49	22,168,713.76
公共维修基金	296,286.45	297,045.15
永赢资产管理有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
兴业国际信托有限公司（贵阳贵银租赁公司）		25,833,333.35
向其他企业借款		177,500,000.00
合 计	1,036,745,576.16	1,241,080,740.48

(2) 专项应付款明细

项 目	期末余额	期初余额
栖霞派出所项目（红枫路）		9,792,000.00
栖霞山旅游度假区智慧旅游建设项目		500,000.00
区旅游局文创产品补助款	639,999.99	639,999.99
百水河馨康苑段消险经费	4,513,887.41	4,618,487.41
栖霞区红枫路衡阳排灌站西侧滑坡地质灾害应急治理工程		562,400.00
红枫路拟建派出所西侧滑坡地质灾害应急消险项目		917,600.00
广厅项目-文化广场		300,000.00
石埠桥保障房项目	28,380,000.00	
红枫片区保障房一期项目	51,930,200.00	
栖霞山综合环境整治补助款	36,168,976.79	64,281,476.79
专利技术资金	88,500.00	
人才专项资金	1,524,000.00	
科技创新平台专项资金	400,000.00	
科技成果转化资金	1,670.00	
省工业信息专项资金	680,000.00	
自主创新示范区建设专项资金	200,000.00	
大学生创业专项经费	244,093.00	
种子基金款	15,000,000.00	
合 计	139,771,327.19	81,611,964.19

34. 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
购车补贴	6,963,213.36	8,500,500.00	2,713,108.34	12,750,605.02
公厕补贴	1,054,000.00		62,000.00	992,000.00
合 计	8,017,213.36	8,500,500.00	2,775,108.34	13,742,605.02

35. 其他非流动负债

(1) 分类明细

项 目	期末余额	期初余额
待转销汇兑收益[注 1]	3,462,300.00	3,462,300.00
可供权益工具投资公允价值变动产生的 利得应交的税金及附加	47,412,323.35	62,995,225.38
政府债券置换债务本金	2,782,085,400.00	825,760,000.00
合 计	2,832,960,023.35	892,217,525.38

注 1: 栖霞股份分公司之子公司东方房地产公司在 1994 年汇率并轨时形成的待转销汇兑收益 3,462,300.00 元, 该公司决定作为清算损益处理, 不分期摊销。

36. 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
栖霞区财政局	1,190,000,000.00			1,190,000,000.00
合 计	1,190,000,000.00			1,190,000,000.00

37. 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				
其他资本公积	11,253,049,849.05		37,497,190.33	11,215,552,658.72
合 计	11,253,049,849.05		37,497,190.33	11,215,552,658.72

本期资本公积减少主要原因是子公司资本公积减少。

38. 其他综合收益

项 目	年初余额	本期发生额		
		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
1、其他权益工具投资 公允价值变动	292,931,843.53	-111,073,888.13	38,054,613.21	-27,768,472.03
2、权益法下可转损益 的其他综合收益	77,606,176.81	485,302.82		
3、可供出售金融资产 公允价值变动损益	73,315,376.25	40,675,635.00		10,168,908.75
合 计	443,853,396.59	-69,912,950.31	38,054,613.21	-17,599,563.28

(续)

项 目	本期发生额		期末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1、其他权益工具投资公允价值变动	-58,677,574.17	-62,682,455.14	234,254,269.36
2、权益法下可转损益的其他综合收益	234,643.91	250,658.91	77,840,820.72
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	30,506,726.25		103,822,102.50
合 计	-27,936,204.01	-62,431,796.23	415,917,192.58

39 . 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
一、上年期末余额	932,172,405.35	802,253,720.47
二、本年增减变动金额	24,617,699.93	129,918,684.88
（一）归属母公司净利润	32,888,336.72	151,361,584.82
（二）利润分配	8,270,636.79	21,442,899.94
1. 提取盈余公积	8,270,636.79	3,442,899.94
2. 对所有者的分配		18,000,000.00
3. 其他		
四、本年期末余额	956,790,105.28	932,172,405.35

40. 营业收入与成本

收入项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务项目				
1、房地产开发	2,156,706,812.80	1,198,430,459.76	2,280,593,446.72	1,288,785,536.99
2、商品销售	28,418,622.24	29,716,310.90	29,256,530.59	22,378,592.10
3、物业管理	162,307,912.79	149,529,327.26	134,991,687.18	146,547,771.27
5、代建项目	1,371,075,702.41	1,268,071,654.09	1,223,099,343.16	1,201,011,831.15
小计	3,718,509,050.24	2,645,747,752.01	3,667,941,007.65	2,658,723,731.51
二、其他营业项目				
1、租赁	188,747,682.70	135,840,644.67	139,951,131.62	143,617,352.41
2、劳务	120,825,470.32	134,411,285.22	154,790,715.01	136,791,893.18
3、转让投资性房产	7,857,891.43	1,144,515.27	51,999,583.37	12,902,169.17
4、其他	43,797,854.23	11,348,146.29	16,986,202.10	1,645,788.66
小计	361,228,898.68	282,744,591.45	363,727,632.10	294,957,203.42
合计	4,079,737,948.92	2,928,492,343.46	4,031,668,639.75	2,953,680,934.93

41. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	2,744,644.00	4,277,817.88
城建税	9,271,161.18	10,553,856.42
教育费附加	6,623,923.76	7,529,774.78
土地增值税	222,495,739.82	170,205,429.12
房产税	25,024,215.63	42,907,790.80
印花税	23,206,383.40	4,089,940.38
土地使用税	4,562,338.48	6,477,415.29
其他税金	2,497,607.36	1,072,243.27
合 计	296,426,013.63	247,114,267.94

42. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	728,903,036.17	533,681,155.73
减：利息收入	202,134,101.33	194,247,628.50
汇兑损益	875,946.23	-599,846.37
银行顾问费等融资费	11,046,836.77	16,123,585.03
手续费及其他	5,341,338.54	1,582,275.82
合 计	544,033,056.38	356,539,541.71

43. 其他收益

项 目	本期金额	上期金额
栖霞山旅游度假区项目补助	379,491,805.55	248,673,333.34
沿江砂场环境整治项目补助		120,000,000.00
城维经费	80,086,690.12	83,527,783.60
资产相关的政府补助	2,775,108.34	2,964,821.00
利用资本市场奖励		500,000.00
三条道路补偿款		73,000,000.00
其他	1,379,143.48	567,687.69
专项补助	71,926,659.54	
拆迁补偿款	3,000,000.00	
科技发展计划和科技经费	380,000.00	
现代服务业发展专项资金	1,000,000.00	
2107 年度特色小镇建设奖补资金	3,000,000.00	
个税手续费返还	126,446.44	
增值税加计扣除	202,081.86	
合 计	543,367,935.33	529,233,625.63

44. 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-73,265,442.67	26,729,541.57
处置长期股权产生的投资收益	11,988,999.77	14,936,999.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	4,728,619.15	2,660,470.32
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-11,755,203.30	-47,258,896.31
持有至到期投资持有期间取得的投资收益		
可供出售金融资产、其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	94,144,048.93	41,090,854.94
处置可供出售金融资产取得的投资收益	55,987.00	
其他投资收益	14,061,783.95	3,717,823.01
合 计	39,958,792.83	41,876,793.44

45. 公允价值变动收益

项 目	本期金额	上期金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,178,000.40	10,201,023.23
合 计	13,178,000.40	10,201,023.23

46. 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账准备	49,642.13	-21,274,500.66
存货跌价准备	1,477,749.54	-162,176,220.20
可供出售金融资产减值准备	-17,111,000.00	
贷款损失准备金	-131,000.00	12,250,674.00
发放贷款及垫款应计利息	18,519.65	
合 计	-15,696,088.68	-171,200,046.86

47. 资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额
处置固定资产产生的利得		17,883.00
处置固定资产产生的损失		-42,658.39
合 计		-24,775.39

48. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
没收保证金	107,961.75	900.00
不需支付的往来	7,779,252.57	144,150.34
赔款、违约金	79,934,223.43	6,532,666.77
专项资金补助	1,148,254.00	1,293,772.36
其他收入	1,469,670.63	1,711,859.81
固定资产报废收入	47,198.23	
合 计	90,486,560.61	9,683,349.28

49. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失	726,478.11	983.00
光缆迁移补偿款		1,500,000.00
罚款及滞纳金	7,835,605.30	490,869.24
捐赠支出	1,209,241.10	2,887,720.16
赔偿金、违约金	1,200,000.00	122,890.00
其他支出	1,651,267.29	775,062.06
合 计	12,622,591.80	5,777,524.46

50. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	242,293,718.85	162,478,897.48
递延所得税费用	-86,348,397.26	-55,400,023.66
合 计	155,945,321.59	107,078,873.82

51. 现金及现金等价物信息

项 目	期末余额	期初余额
一、期末货币资金余额	4,894,022,910.51	6,059,237,798.53
其中：可随时用于支付的现金	628,576.11	855,228.18
可随时用于支付的银行存款	4,893,069,366.84	5,915,969,184.38
可随时用于支付的其他货币资金	324,967.56	142,413,385.97
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末符合现金及现金等价物定义的金	4,894,022,910.51	6,059,237,798.53

52. 采用间接法将净利润调整为经营活动现金流量的信息

将净利润调节为经营活动的现金流量	本期金额	上期金额
净利润	386,787,601.21	452,378,100.89
加：资产减值准备	15,696,088.68	171,200,046.86
固定资产、投资性房地产及生产性生物资产折耗折旧	171,014,059.37	161,870,726.36
无形资产摊销	1,820,495.95	1,770,611.51
长期待摊费用摊销	9,405,059.05	16,071,470.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-8,755,027.56	-37,062,043.44
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	679,279.88	983.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-13,178,000.40	-10,201,023.23
财务费用（收益以“-”号填列）	739,949,872.94	549,804,740.76
投资损失（收益以“-”号填列）	-39,958,792.83	-41,876,793.44
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-86,348,397.26	-55,400,023.66
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）	-4,956,784,296.76	-4,073,831,746.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,540,167,800.36	-2,705,051,209.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,056,155,908.13	2,834,766,212.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,295,660,165.50	-2,735,559,947.19

九、 关联方关系及关联方交易

1. 本公司的母公司情况

单位名称	关联关系	企业类型	地址	持股比例	表决权比例
栖霞区财政局	控股股东	行政机关	栖霞区文苑路 118 号	100%	100%

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七（一）。

3. 本公司的合营及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（二）。

4. 关联交易情况

(1) 关联担保情况

1) 合并范围内子公司之间提供担保情况

被担保单位	担保金额 (万元)	担保到期日	担保人
建材实业公司	9,000.00	2020/06/10	栖霞股份公司
科技发展公司	19,000.00	2028/10/27	栖霞股份公司
科技发展公司	10,000.00	2028/10/27	栖霞股份公司
栖霞集团	9,775.00	2020/3/28	栖霞股份公司
栖霞集团	7,225.00	2020/03/28	栖霞股份公司
栖霞股份公司	18,400.00	2021/1/26	栖霞集团
栖霞股份公司	18,400.00	2021/1/26	栖霞集团
栖霞股份公司	4,600.00	2021/5/24	栖霞集团
栖霞股份公司	4,600.00	2021/5/24	栖霞集团
栖霞股份公司	44,000.00	2020/5/15	栖霞集团
栖霞股份公司	5,000.00	2020/8/20	栖霞集团
栖霞股份公司	6,000.00	2020/8/20	栖霞集团
栖霞股份公司	290.00	2020/8/20	栖霞集团
栖霞股份公司	12,638.00	2020/8/20	栖霞集团
栖霞股份公司	264.00	2021/1/31	栖霞集团
栖霞股份公司	4,000.00	2021/1/31	栖霞集团
栖霞股份公司	18,200.00	2021/1/31	栖霞集团
栖霞股份公司	4,250.00	2020/8/20	栖霞集团
栖霞股份公司	9,686.00	2020/8/20	栖霞集团
栖霞股份公司	15,000.00	2020/9/29	栖霞集团
栖霞股份公司	6,000.00	2020/11/13	栖霞集团
栖霞股份公司	5,000.00	2020/11/1	栖霞集团
栖霞股份公司	5,000.00	2020/11/13	栖霞集团
栖霞股份公司	3,500.00	2021/9/27	栖霞集团
栖霞股份公司	7,000.00	2021/9/27	栖霞集团
栖霞股份公司	7,000.00	2021/10/29	栖霞集团
栖霞股份公司	20,000.00	2022/02/25	栖霞集团
栖霞股份公司	30,000.00	2022/02/25	栖霞集团
栖霞股份公司	19,000.00	2022/2/25	栖霞集团
栖霞股份公司	49,000.00	2022/2/25	栖霞集团
栖霞股份公司	10,000.00	2022/2/25	栖霞集团
栖霞股份公司	499.00	2020/08/20	栖霞集团
栖霞股份公司	4,300.00	2020/8/20	栖霞集团
栖霞股份公司	4,110.00	2020/8/20	栖霞集团
栖霞股份公司	19,270.00	2021/01/31	栖霞集团
栖霞股份公司	15,071.00	2021/01/31	栖霞集团
栖霞股份公司	495.00	2021/01/31	栖霞集团

被担保单位	担保金额（万元）	担保到期日	担保人
栖霞股份公司	14,550.00	2021/01/31	栖霞集团
综合开发公司	50,000.00	2021/03/30	城建集团公司
领马投资公司	7,000.00	2023/03/09	城建集团公司
领马投资公司	21,500.00	2024/05/31	城建集团公司
领马投资公司	20,000.00	2028/12/21	城建集团公司
合计	538,623.00		

2) 本公司为合并范围内子公司提供担保情况

被担保单位	债权金融机构名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保人
钟山创意公司	工行南京新港支行	54,638.50	2019/09/30	2028/09/20	国资公司
钟山创意公司	建设银行中央门支行	27,500.00	2016/05/18	2023/05/17	国资公司
钟山创意公司	农业银行栖霞支行	9,000.00	2014.10.31	2027.10.10	国资公司
钟山创意公司	浦发银行鼓楼支行	28,250.00	2019/10/18	2028/10/19	国资公司
钟山创意公司	华夏银行	9,600.00	2018/01/26	2022/01/26	国资公司
钟山创意公司	工商银行新港支行	32,852.00	2018/12/25	2033/12/20	国资公司
钟山创意公司	江苏银行迈皋桥支行	8,000.00	2019/01/02	2020/01/01	国资公司
钟山创意公司	南京银行迈皋桥支行	8,000.00	2019/8/30	2020/8/19	国资公司
钟山创意公司	光大银行白下支行	3,500.00	2019/05/27	2020/05/27	国资公司
钟山创意公司	光大银行白下支行	3,500.00	2019/8/8	2020/8/7	国资公司
钟山创意公司	民生银行仙林支行	26,250.00	2019/11/19	2028/11/19	国资公司
金港投资公司	中信银行	500.00	2017/03/13	2020/03/12	国资公司
金港投资公司	中信银行	3,600.00	2017/01/25	2020/06/20	国资公司
金港投资公司	中国银行	27,521.00	2014/07/01	2028/09/01	国资公司
金港投资公司	紫金农商行	6,600.00	2019/12/11	2027/12/10	国资公司
金港投资公司	南京银行	2,583.35	2017/03/10	2020/03/09	国资公司
金港投资公司	交通银行	1,400.00	2017/06/28	2020/06/20	国资公司
金港投资公司	交通银行	5,250.00	2017/08/04	2020/08/01	国资公司
金港投资公司	交通银行	5,100.00	2018/02/13	2028/02/10	国资公司
金港投资公司	紫金农商行城东支行	4,600.00	2019/01/03	2021/12/03	国资公司
金港投资公司	江苏银行河西支行	1,000.00	2019/04/24	2020/04/23	国资公司
金港投资公司	江苏银行河西支行	3,000.00	2019/06/13	2020/06/11	国资公司
金港投资公司	南京银行和燕路支行	8,000.00	2019/7/30	2020/7/17	国资公司
金港投资公司	华夏银行城南支行	5,000.00	2019/7/30	2020/7/30	国资公司
金港投资公司	中国银行城东支行	2,503.00	2019/9/20	2028/8/31	国资公司
科发公司	中国银行新港支行	1,500.00	2014/12/31	2024/12/30	国资公司
东部商务区公司	南京银行建邺路支行	4,900.00	2016/12/09	2022/6/28	国资公司
东部商务区公司	南京银行建邺路支行	1,900.00	2017/01/03	2022/6/28	国资公司
东部商务区公司	交通银行新港支行	4,100.00	2019/3/17	2022/03/07	国资公司

被担保单位	债权金融机构名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保人
东部商务区公司	交通银行新港支行	7,000.00	2017/10/18	2022/03/07	国资公司
仙林智谷公司	交通银行江苏省分行	1,500.00	2017/06/20	2020/06/20	国资公司
仙林智谷公司	交通银行江苏省分行	4,500.00	2017/08/14	2020/08/07	国资公司
仙林智谷公司	紫金农商行城东支行	4,310.00	2018/01/11	2023/01/08	国资公司
仙林智谷公司	紫金农商行城东支行	5,175.00	2018/01/29	2023/01/18	国资公司
仙林智谷公司	华夏银行城南支行	7,500.00	2018/12/25	2023/12/21	国资公司
仙林智谷公司	华夏银行城南支行	6,883.00	2019/05/15	2023/12/11	国资公司
仙林智谷公司	华夏银行城南支行	7,866.00	2019/06/14	2023/12/11	国资公司
仙林智谷公司	南京银行仙林支行	2,750.00	2019/06/28	2021/06/19	国资公司
综合开发公司	光大银行龙江支行	9,580.00	2016/11/24	2024/11/24	国资公司
综合开发公司	宁波银行中山北路支行	3,000.00	2017/05/19	2022/02/06	国资公司
综合开发公司	宁波银行中山北路支行	10,000.00	2017/03/28	2022/02/06	国资公司
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	10,000.00	2016/09/28	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	2,250.00	2017/02/20	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	20,000.00	2017/02/22	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	5,500.00	2017/03/02	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	2,250.00	2017/03/09	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	8,000.00	2017/06/09	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	10,000.00	2017/06/14	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	2,000.00	2017/06/27	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	10,000.00	2018/03/22	2025/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	5,000.00	2018/04/11	2024/03/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	15,000.00	2018/06/28	2024/09/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	5,000.00	2018/7/2	2024/9/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	20,000.00	2018/9/13	2025/3/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	农行城东支行	4,500.00	2018/9/27	2025/9/27	国资及栖霞山综合开发
栖霞山建设发展公司	杭州银行软件大道支行	4,000.00	2018/04/28	2021/03/29	国资公司
栖霞山建设发展公司	杭州银行软件大道支行	141,000.00	2018/03/30	2021/03/29	国资公司
栖霞山建设发展公司	杭州银行御道街支行	35,000.00	2019/03/27	2020/09/26	国资公司
栖霞山建设发展公司	交行迈皋桥支行	40,000.00	2017/08/29	2022/08/24	国资公司
栖霞山建设发展公司	交行迈皋桥支行	10,000.00	2017/10/13	2022/10/12	国资公司
栖霞山建设发展公司	交行迈皋桥支行	10,000.00	2017/10/20	2022/10/19	国资公司
栖霞山建设发展公司	交行迈皋桥支行	10,000.00	2017/10/31	2022/10/30	国资公司

被担保单位	债权金融机构名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保人
栖霞山建设发展公司	交行迈皋桥支行	6,000.00	2018/01/29	2022/12/30	国资公司
栖霞山建设发展公司	交行迈皋桥支行	14,000.00	2018/03/02	2022/12/30	国资公司
栖霞山建设发展公司	宁波银行南京分行	3,000.00	2017/07/31	2020/11/18	国资公司
栖霞山建设发展公司	宁波银行南京分行	3,000.00	2017/08/30	2020/11/18	国资公司
栖霞山建设发展公司	宁波银行南京分行	2,000.00	2017/10/25	2020/11/18	国资公司
栖霞山建设发展公司	宁波银行南京分行	2,000.00	2017/12/31	2020/11/18	国资公司
栖霞山建设发展公司	宁波银行南京分行	2,000.00	2017/11/30	2020/11/18	国资公司
栖霞山建设发展公司	华夏银行中央门支行	2,900.00	2018/01/02	2021/01/02	国资公司
栖霞山建设发展公司	华夏银行中央门支行	2,900.00	2018/01/30	2021/01/29	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	30,000.00	2018/06/25	2023/05/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	15,000.00	2018/06/27	2022/12/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	8,000.00	2018/06/29	2022/12/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	7,000.00	2018/07/09	2022/12/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	11,237.00	2018/08/01	2022/12/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	6,000.00	2019/01/01	2021/12/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	5,000.00	2019/01/01	2022/06/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	6,000.00	2019/01/01	2021/12/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	6,094.00	2019/01/01	2021/12/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	5,686.00	2019/06/24	2021/06/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	工行城东支行	4,213.00	2019/06/27	2021/06/01	国资公司
栖霞山建设发展公司	招商银行迈皋桥支行	50,000.00	2018/08/24	2024/08/20	国资公司
栖霞山建设发展公司	招商银行迈皋桥支行	30,000.00	2019/01/02	2024/08/20	国资公司
栖霞山建设发展公司	南京银行仙林支行	975.00	2018/12/21	2021/09/14	国资公司
栖霞山建设发展公司	南京银行仙林支行	8,325.00	2019/01/02	2021/09/14	国资公司
栖霞山建设发展公司	南京银行仙林支行	9,250.00	2019/04/24	2021/09/14	国资公司
栖霞山建设发展公司	光大银行龙江支行	20,000.00	2018/12/29	2021/12/28	国资公司
栖霞山建设发展公司	光大银行龙江支行	30,000.00	2019/01/02	2021/12/28	国资公司
栖霞山建设发展公司	民生银行栖霞山支行	50,000.00	2019/01/04	2024/01/24	国资公司
栖霞山建设发展公司	徽商银行红山路支行	2,600.00	2019/04/28	2020/04/28	国资公司
栖霞山建设发展公司	紫金农商行南京城东支行	5,000.00	2019/10/24	2022/03/10	国资公司
领马投资公司	杭州银行南京分行	8,000.00	2017/07/28	2020/07/27	国资公司
领马投资公司	杭州银行南京分行	15,000.00	2017/11/02	2020/07/27	国资公司
领马投资公司	杭州银行南京分行	9,000.00	2018/09/26	2020/07/27	国资公司
领马投资公司	南京银行紫金支行	900.00	2018/02/28	2021/02/27	国资公司
领马投资公司	南京银行紫金支行	26,100.00	2018/04/10	2021/04/10	国资公司
领马投资公司	南京银行紫金支行	30,000.00	2019/11/15	2022/11/15	国资公司
生命科技园公司	交通银行玄武支行	36,000.00	2016/08/03	2024/08/03	国资公司

被担保单位	债权金融机构名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保人
生命科技园公司	紫金农商行西岗支行	17,131.00	2019/12/11	2027/12/10	国资公司
生命科技园公司	工商银行新港支行	47,500.00	2017/03/17	2027/03/01	国资公司
生命科技园公司	宁波银行王府大街支行	10,000.00	2016/08/03	2021/11/30	国资公司
生命科技园公司	宁波银行王府大街支行	4,600.00	2016/08/03	2021/11/30	国资公司
生命科技园公司	华夏银行汉中门支行	5,000.00	2018/01/31	2020/01/31	国资公司
生命科技园公司	南京银行栖霞支行	2,000.00	2018/02/28	2020/08/28	国资公司
生命科技园公司	南京银行栖霞支行	1,000.00	2018/04/28	2020/08/28	国资公司
生命科技园公司	中国银行玄武支行	5,000.00	2019/04/30	2020/04/30	国资公司
生命科技园公司	中国银行玄武支行	1,000.00	2019/06/14	2020/06/13	国资公司
生命科技园公司	光大银行南京分行	5,000.00	2019/09/03	2020/09/02	国资公司
生命科技园公司	华夏银行汉中路支行	5,500.00	2019/09/03	2020/05/25	国资公司
城建集团	宁波银行	100,000.00	2015/12/26	2020/12/25	国资公司
迈燕建设发展公司	紫金农商城东支行	25,600.00	2016/05/19	2020/05/08	国资公司
迈燕建设发展公司	工商银行城东支行	30,000.00	2016/06/08	2023/05/19	国资公司
迈燕建设发展公司	中国银行迈皋桥支行	40,000.00	2019/09/02	2028/08/31	国资公司
迈燕建设发展公司	南京银行和燕路支行	35,800.00	2019/11/18	2022/11/18	国资公司
迈燕建设发展公司	工行城东支行	28,950.00	2017/02/20	2027/02/19	国资公司
迈燕建设发展公司	交通银行	63,300.00	2017/11/28	2022/11/27	国资公司
迈燕建设发展公司	宁波银行中山北路支行	20,000.00	2018/9/13	2020/09/12	国资公司
迈燕建设发展公司	工商银行城东支行	2,000.00	2019/11/29	2028/12/21	国资公司
科技创业投资公司	紫金信托	18,750.00	2017/11/30	2024/11/30	国资公司、 科发公司
合计		1,681,022.85			

3) 本公司及子公司为合并范围外关联方提供担保情况

被担保单位	债权金融机构名称	担保金额 (万元)	担保开始日	担保到期日	担保人
邳岛现代农业	工商银行新港支行	7,560.00	2018/01/01	2027/12/31	国资公司
邳岛现代农业	南京银行和燕路支行	3,950.00	2018/04/28	2021/04/27	国资公司
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	6,376.00	2020/02/18	2028/12/31	城建集团公司、综 合开发
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	4,870.00	2020/02/19	2028/12/31	城建集团公司、综 合开发
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	6,376.00	2020/02/20	2028/12/31	城建集团公司、综 合开发
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	12,000.00	2015/03/23	2023/07/31	城建集团公司
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	12,500.00	2015/03/23	2023/07/31	城建集团公司

被担保单位	债权金融机构名称	担保金额 (万元)	担保开始日	担保到期日	担保人
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	5,500.00	2015/06/24	2024/12/31	城建集团公司
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	5,000.00	2015/06/24	2024/12/31	城建集团公司
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	5,000.00	2015/06/24	2024/12/31	城建集团公司
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	3,100.00	2015/09/22	2021/12/31	城建集团公司
栖霞山旅游公司	工商银行南京城东支行	3,100.00	2015/09/22	2021/12/31	城建集团公司
栖霞山旅游公司	华夏银行城西支行	3,330.00	2016/11/17	2020/12/21	国资及栖霞山综合开发
栖霞山旅游公司	华夏银行城西支行	1,665.00	2017/08/28	2020/12/21	国资及栖霞山综合开发
栖霞山旅游公司	华夏银行城西支行	15,265.00	2017/10/31	2020/12/21	国资及栖霞山综合开发
栖霞山旅游公司	民生银行栖霞山支行	45,000.00	2016/02/01	2026/02/01	国资及栖霞山综合开发
栖霞山旅游公司	南京银行和燕路支行	4,680.86	2018/2/28	2021/1/29	国资公司
栖霞山旅游公司	南京银行和燕路支行	9,361.70	2018/3/2	2021/1/29	国资公司
栖霞山旅游公司	南京银行和燕路支行	4,680.86	2018/1/30	2021/1/29	国资公司
栖霞山旅游公司	南京银行和燕路支行	19,800.00	2019/4/28	2020/4/15	国资公司
栖霞山旅游公司	南京银行和燕路支行	505.99	2019/4/28	2020/4/15	国资公司
栖霞山旅游公司	广发银行南京白下支行	6,900.00	2019/4/19	2020/4/18	国资公司
栖霞山旅游公司	徽商银行南京红山路支行	3,000.00	2019/4/28-	2020/4/28	国资公司
栖霞山旅游公司	宁波银行南京太平门支行	10,000.00	2019/6/12	2020/6/12	国资公司
栖霞山旅游公司	北京银行南京草场门支行	45,000.00	2019/7/26	2026/7/21	国资及栖霞山综合开发
栖霞山旅游公司	广发银行南京白下支行	11,468.00	2019/9/27	2022/9/26	国资公司
栖霞山旅游公司	平安银行南京河西支行	5,420.00	2019/12/18	2020/12/18	国资公司
栖霞山旅游公司	紫金银行南京栖霞支行	8,900.00	2019/1/2	2021/12/26	国资公司
文化旅游公司	中信栖霞支行	7,000.00	2016/12/08	2021/12/08	国资公司
文化旅游公司	中信栖霞支行	49,000.00	2017/03/03	2021/12/08	国资公司
文化旅游公司	国家开发银行	88,250.00	2016/02/22	2031/02/22	国资公司、城建集团
文化旅游公司	宁波银行鼓楼支行	1,000.00	2017/03/24	2022/01/20	国资公司
文化旅游公司	宁波银行鼓楼支行	1,000.00	2017/09/13	2022/01/20	国资公司
文化旅游公司	宁波银行鼓楼支行	700.00	2017/09/25	2022/01/20	国资公司
文化旅游公司	宁波银行鼓楼支行	1,800.00	2018/01/30	2022/01/20	国资公司
文化旅游公司	南京银行新港支行	11,800.00	2017/02/20	2020/02/20	国资公司
文化旅游公司	南京银行南京新港支行	200.00	2019/12/25	2022/12/25	国资公司
文化旅游公司	中国银行城东支行	7,000.00	2019/12/06	2028/08/21	国资公司
文化旅游公司	民生银行南京栖霞支行	1,000.00	2019/12/06	2028/12/05	国资公司
文化旅游公司	紫金农商行南京城东支行	2,000.00	2019/10/24	2022/3/10	国资公司
文化旅游公司	光大银行南京分行	4,100.00	2019/10/30	2024/6/21	国资及栖霞山综合开发
合计		445,159.41			

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

关联方名称	期末余额	期初余额
栖霞区财政局	1,579,816,435.44	1,253,116,476.10
南京栖霞山文化旅游开发有限公司	96,848,307.54	
合 计	1,676,664,742.98	1,253,116,476.10

(2) 应付关联方款项

关联方名称	期末余额	期初余额
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	90,000,000.00	90,000,000.00
南京栖霞山旅游发展有限公司	1,429,099,156.17	
合 计	1,519,099,156.17	90,000,000.00

十、或有事项

1. 为合并范围外关联方提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

本公司为合并范围外关联方提供担保情况详见附注九. 4. (3)。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 合并范围内母子公司为其他单位提供担保情况

被担保单位	债权金融机构名称	担保金额 (万元)	担保开始日期	担保到期日	担保人
南京新尧新城开发建设有限公司	宁波玄武支行	4,500.00	2017/01/20	2022/01/19	国资公司
南京姚坊门建设发展有限公司	工商银行	4,916.00	2017/03/31	2029/03/30	国资公司
南京姚坊门建设发展有限公司	宁银栖霞	18,000.00	2018/4/13	2020/10/13	国资公司
南京金桥城镇建设综合开发有限公司	紫金农商行城东支行	23,875.00	2017/03/31	2023/03-28	国资公司
南京新尧新城开发建设有限公司	国开行江苏分行	73,257.81	2017/09/01	2040/08/30	城建集团
合计		124,548.81			

(2) 子(孙)公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保, 该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止2019年12月31日, 提供担保的按揭贷款余额为208, 524. 00万元。

3. 未决诉讼

(1) 2018 年 12 月 28 日, 由于物业服务合同纠纷, 南京市云锦美地住宅小区业主委员会(以下简称云锦美地业委会)向南京市建邺区人民法院提交诉讼请求, 要求南京物业公司撤出

云锦美地小区，并结清自 2003 年 1 月起至被告 2018 年 12 月 31 日前的停车管理费、路面停车费、广告费等公共收益合计 9,489,715.00 元，因云锦美地业委会提出财产保全申请，法院查封、扣押、冻结本公司银行账户内 500.00 万元的财产。

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

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

十一、承诺事项

1. 合并范围内母子公司对外借款进行的财产抵押担保情况（单位：万元）

借款银行	还款日期	借款金额	抵押物 账面价值	标的物	借款单位
中国农业银行城东支行	2022/10/31	9,000.00	9,034.00	宁房权证栖初字第 485716 号、493382 号（抵押面积 12064.6 平米、13475.27 平米）	钟山创意公司
工商银行新港支行	2033/12/20	32,852.00	24,847.42	F 区房产	钟山创意公司
	2028/12/20	908.00			钟山创意公司
浦发银行鼓楼支行	2028/10/18	28,250.00	7,939.87	D1、D2、D5 三栋房产	钟山创意公司
南京银行栖霞支行	2020/8/28	3,000.00	1,771.23	A 区土地抵押	生命科技园公司
中国银行	2024/12/30	1,500.00	3,270.49	东城汇西楼 84 套房屋	科发公司
江苏紫金农商行	2022/04/20	1,350.00	3,109.74	东城汇西楼 56 套	科发公司
工商银行新港支行	2021/01/26	9,000.00	2,435.06	金港大厦 55 套房产	国资公司
中国银行新港支行	2024/06/30	27,521.00	3,177.00	二期土地宁栖他项（2014）第 00066 号	金港投资公司
交通银行仙林大学城支行	2028/02/10	5,100.00	3,499.04	园区一期房产抵押，苏（2017）宁栖不动产权第 0000349 号，0019138 号至 0019162 号	金港投资公司

借款银行	还款日期	借款金额	抵押物 账面价值	标的物	借款单位
渤海银行无锡分行	2021/01/24	7,700.00	9,633.00	锡滨国用(2010)第 046 号	无锡锡山公司
中国银行园区支行	2028/1/9	14,500.00	27,056.71	投资性房地产	苏州卓辰置业有限公司
渤海银行无锡分行	2021/1/24	20,800.00	5,948.25	宁房权证栖转字第 322776 号、322777 号、宁栖国用(2010)第 14596 号房产	无锡锡山栖霞建设有限公司
中国工商银行南京城东支行	2026/10/27	19,000.00	2,047.01	栖霞区马群科技园; 地籍号: 13109032009、宁栖国用(2010)第 10651 号	南京栖霞建设集团科技发展有限公司
中国银行苏州工业园区支行	2028/1/9	15,500.00	27,056.71	苏州工业园区东兴路 118 号栖庭 1 幢 2 幢所有权及土地使用权	栖霞股份公司
中国工商银行南京城东支行	2028/10/27	29,000.00	2,097.97	宁栖国用(2010)第 10651 号土地使用权	栖霞集团
合计			132,923.50		

2、合并范围内母子公司对外借款进行的质押担保情况(单位:万元)

质权人	借款日期	还款日期	担保借款余额	标的物	借款单位
建行城东支行	2016/3/30	2021/3/30	50,000.00	南京栖霞山建设发展有限公司和南京栖霞山旅游发展有限公司股权收益权	栖霞山综合开发
光大银行龙江支行	2016/11/24	2024/11/24	91,600.00	“南京栖霞区九乡河治理应急工程(含石埠桥城中村危旧房改造工程)和栖霞区石埠桥片区征收安置房项目”政府购买服务项下形成的“标的项目”应收账款	栖霞山综合开发
厦门国际银行股份有限公司上海分行		2020/06/14	60,192.00	河北银行股份有限公司 1.6 亿股股票	栖霞股份公司
厦门国际银行上海普陀支行		2020/09/25	25,000.00	拥有的河北银行股份有限公司股权权力 1 亿股股票及其所产生的收益权利	栖霞集团
广发证券	2017/01/13	2020/01/13	40,000.00	栖霞股份的股权 26500 万股	栖霞集团
合计			266,792.00		

十二、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、股票质押情况

栖霞建设集团将其持有的栖霞股份公司股票质押给广发证券资产管理(广东)有限公司,

用于办理股票质押式回购业务，明细情况如下：

质押开始日	购回交易日	质押股数	质押解除日	已解押股数	尚未解押股数
2017/1/13	2020/1/12	160,340,000.00			160,340,000.00
2018/2/6	2020/1/13	4,000,000.00			4,000,000.00
2018/2/7	2020/1/13	18,000,000.00			18,000,000.00
2018/5/31	2020/1/13	2,000,000.00			2,000,000.00
2018/6/11	2020/1/13	5,000,000.00			5,000,000.00
2018/6/20	2020/1/13	22,000,000.00			22,000,000.00
2018/6/22	2020/1/13	6,660,000.00			6,660,000.00
2018/7/6	2020/1/13	17,000,000.00			17,000,000.00
2018/7/12	2020/1/13	17,000,000.00			17,000,000.00
2018/10/17	2020/1/13	13,000,000.00			13,000,000.00
小计		265,000,000.00			265,000,000.00

截止 2019 年 12 月 31 日，栖霞建设合计持有栖霞股份公司股票 360,850,600 股，占栖霞股份公司总股本的 34.37%；其中质押的公司股票合计 265,000,000 股，占栖霞股份公司总股本的 25.24%，占其占有的栖霞股份公司股票总数的 73.44%。

十四、 母公司财务报表重要项目注释

1. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,998,529,938.80	4,114,894,651.12
应收利息		
应收股利		
合 计	2,998,529,938.80	4,114,894,651.12

(1) 其他应收款

①其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款					
按组合计提坏账准备的其他应收款，其中：					
(1) 账龄组合	10,000,000.00	0.33%	2,000,000.00	20.00%	8,000,000.00
(2) 押金、保证金组合					

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
(3) 政府部门、国企、 关联方往来组合	2,990,529,938.80	99.67%			2,990,529,938.80
小计	3,000,529,938.80	100.00%	2,000,000.00	0.07%	2,998,529,938.80
单项金额不重大但单项 计提坏账准备的其他应 收账款					
合计	3,000,529,938.80	100.00%	2,000,000.00	0.07%	2,998,529,938.80

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款					
按组合计提坏账准备的其他应收款，其中：					
(1) 账龄组合	10,000,000.00	0.24%	2,000,000.00	20.00%	8,000,000.00
(2) 押金、保证金组合					
(3) 政府部门、国企、关联方往来组合	4,106,894,651.12	99.76%			4,106,894,651.12
小计	4,116,894,651.12	100.00%	2,000,000.00	0.05%	4,114,894,651.12
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					
合计	4,116,894,651.12	100.00%	2,000,000.00	0.05%	4,114,894,651.12

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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						
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上	10,000,000.00	100.00%	2,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	2,000,000.00
合 计	10,000,000.00	100.00%	2,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	2,000,000.00

2. 长期股权投资

(1) 分类情况

类 别	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合营、联营企业	4,673,331,948.90		4,602,011,587.34	
子公司	5,496,383,587.99		5,499,383,587.99	
合计	10,169,715,536.89		10,101,395,175.33	

(2) 联营企业

被投资单位名称	持股比例	期初余额	增加投资	损益调整	期末余额
南京龙潭物流基地开发有限公司	35.50%	434,130,803.62		2,985,478.68	437,116,282.30
南京新尧工业项目配套实业有限公司	50.00%	10,088,712.44		593.01	10,089,305.45
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	50.00%	4,067,842,569.86		52,236,525.56	4,120,079,095.42
南京地铁小镇开发建设西岗有限公司	30.00%	89,949,501.42		-110,534.86	89,838,966.56
南京八卦洲工业园区开发有限公司	47.50%			16,208,299.17	16,208,299.17
合计		4,602,011,587.34		71,320,361.56	4,673,331,948.90

(3) 子公司

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京马群科技发展有限公司	21,500,000.00			21,500,000.00
南京迈皋桥创业园发展有限公司	21,500,000.00			21,500,000.00
南京扬子江经济开发有限公司	23,870,000.00			23,870,000.00
南京三江口工业园开发有限公司	53,233,000.00			53,233,000.00
南京润潭经济技术开发区有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00
南京栖霞城市建设发展集团有限公司	3,362,700,000.00			3,362,700,000.00
南京栖霞建设集团有限公司	96,708,700.00			96,708,700.00
南京栖霞建设股份有限公司	1,440,000.00			1,440,000.00
南京栖霞房产经营有限公司	16,200,000.00			16,200,000.00
江苏龙潭金箔产业建设发展有限公司	19,000,000.00			19,000,000.00
南京栖霞山旅游发展有限公司	730,000,000.00		730,000,000.00	
南京栖霞科技发展投资有限公司	210,000,000.00	17,000,000.00		227,000,000.00
南京栖霞房屋拆迁有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
南京栖霞水务发展有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00
南京博润清洁有限公司	16,927,835.64			16,927,835.64
南京栖霞科技产业发展有限公司	790,150,000.00			790,150,000.00
南京栖霞广播电视网络有限公司	65,154,052.35			65,154,052.35
南京迈燕建设发展有限公司		710,000,000.00		710,000,000.00
合计	5,499,383,587.99	727,000,000.00	730,000,000.00	5,496,383,587.99

3、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	71,320,361.56	37,616,589.31
处置长期股权投资产生的投资收益		9,887,709.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资持有期间取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	6,143,656.06	5,407,044.24
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权剩余股权重新计量产生的利得		-19,621,381.27
成本法核算的长期股权投资收益	399,600.00	199,800.00
其他		
合 计	77,863,617.62	33,489,761.62

南京栖霞国有资产经营有限公司

2020年5月6日





营业执照

统一社会信用代码

91110102082881146K



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

(副本) (5-1)



名称 中兴恒会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农

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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层



登记机关

2020年 03月 26日

证书序号: 0000066

说明

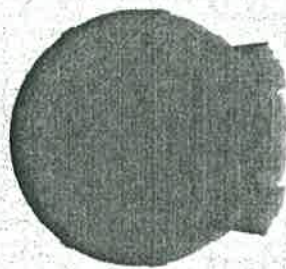
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一三年二月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 李尊农

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000167

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期: 2013年10月25日



证书序号: 000368

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会审查，批准
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 李尊农



证书号: 24

发证时间: 二〇一二年十二月八日

证书有效期至: 二〇一三年十二月八日

年度检验登记

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调入
Agree the holder to be transferred to

证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
发证日期:
Date of Issuance

江苏省注册会计师协会
2015年 3月 10日

2015年 3月 10日



年度检验登记

年度检验登记

年度检验登记

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.





姓名 Full name 赵雅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1966-12-24
工作单位 Working unit 江苏天华大影会计师事务所有限公司
身份证号 Identity card No. 321002196612243026

证书编号: 320000270125
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 年 月 日
Date of Issuance 二〇一 十二 二十九

年度检验登记
Annual Renewal Registration



年度检验登记
Annual Renewal Registration



登记
Registration



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调出
Agree the holder to be transferred to

