

南京安居建设集团有限责任公司

2021 年度报告

发行人：南京安居建设集团有限责任公司

2022年 4月 26日



重要提示

南京安居建设集团有限责任公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具了无保留意见的审计报告。公司负责人毛龙泉、主管会计工作负责人张洁及会计机构负责人（会计主管人员）皮二英声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

风险提示

截至报告日，发行人无重大风险变化。

目录

重要提示.....	2
风险提示.....	3
第一章 报告期内企业及中介机构主要情况.....	6
第二章 债务融资工具存续情况.....	10
第三章 报告期内重要事项.....	17
第四章 财务报告.....	23
第五章 备查文件.....	111

释义

在本报告中，除文义另有所指外，下列词语具有以下涵义：

“安居集团/发行人/发行人”	指	南京安居建设集团有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	银行间市场清算所股份有限公司
保障性住房	指	政府提供优惠政策，向特定人群提供的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。
新三大片区	指	南京市孟北、百水、绿洲片区。
四大片区	指	丁家庄片区、花岗片区、岱山片区、上坊片区四大片区。

第一章 报告期内企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

1.中文名称：南京安居建设集团有限责任公司（简称“安居集团”）

英文名称：Nanjing Anju Construction Group CO.,LTD(缩写“NJAJ”)

2.法定代表人：毛龙泉

注册资本：40 亿元

实缴资本：40 亿元

注册地址：南京市雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼

办公地址：南京市雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼

邮政编码：210000

企业网址（如有）：/

电子信箱：/

3.债务融资工具信息披露事务负责人：

姓名：张洁

职位：副总经理、总会计师

联系地址：南京市雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼

电话：1337809866

传真：025-68255034

电子信箱：2302207941@qq.com

4.报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员

或履行同等职责人员的变更情况;

本次报告期内发行人新增董事一名、非董事高级管理人员一名,具体情况如下:

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	奚庆	董事	2021.9	2021.9
高级管理人员	王胡浩	副总经理	2021.7	2021.7

5.报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况;控股股东对企业非经营性资金占用情况;

报告期内发行人具有独立的企业法人资格,自主经营、独立核算、自负盈亏,在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性,其控股股东南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司及实际控制人南京市人民政府国有资产监督管理委员会不干涉发行人的生产经营活动,并在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面保持相互独立。发行人控股股东对其不存在非经营性资金占用情况。

6.报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况,并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响;

报告期内发行人未发生违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况;

7.报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化,以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响;

报告期内发行人业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

8.报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展；

报告期内发行人未发生任何除债券外的其他有息债务的逾期情况。

二、对应债务融资工具相关中介机构情况

1.会计师事务所一名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：南京市建邺区江东中 106 号 1907 室

签字会计师姓名：常桂华 冒银寅

会计师事务所二名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海市中山南路 100 号金外滩国际广场 6 楼

签字会计师姓名：周路琴 曹智莹

2.主承销商名称：中国工商银行股份有限公司

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

联系人：周千慧

联系电话：010-66104147

3.存续期管理机构名称：中国工商银行股份有限公司

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

联系人：周千慧

联系电话：010-66104147

4.报告期内对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

第二章 债务融资工具存续情况

*一、截至本期报告批准报出日发行人存续的债券情况

存续债券情况

单元：亿元、%

名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人
南京安居建设集团有限责任公司 2022年度第一期中期票据	22 南京安居 MTN001	102280227. I B	2022. 1. 25	2022. 1. 27	2027. 1. 27	3. 60	3. 37%	存续期内按年付息，到期一次性还本	银行间	中国工商银行股份有限公司	中国工商银行股份有限公司	无
南京安居建设集团有限责任公司 2019年公开发行公司债券(第一期)	19 宁安 01	155570. SH	2019. 7. 24	2019. 7. 25	2024. 7. 25	28. 00	3. 78%	付息方式：2020年至2024年每年的7月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的7月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。还本方式：2024年7月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2022年7月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）	上交所	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司

南京安居建设集团 有限责任公司 2018年公开发行 公司债券(第一 期)	18宁安01	143523.SH	2018.3.21	2018.3.22	2023.3.22	10.00	3.85%	付息方式：2019年至2023年每年的3月22日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的3月22日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。还本方式：2023年3月22日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2021年3月22日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）	上交所	中信建投证券股份 有限公司	中信建投证券 股份有限公司	中信建投证券 股份有限公司
南京安居建设集团 有限责任公司 2018年公开发行 公司债券(第二 期)	18宁安02	143381.SH	2018.8.7	2018.8.8	2023.8.8	18.00	3.45%	付息方式：2019年至2023年每年的8月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的8月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。还本方式：2023年8月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2021年8月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）	上交所	中信建投证券股份 有限公司	中信建投证券 股份有限公司	中信建投证券 股份有限公司

2021年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券	21南京安居债01	2180298.IB/ 152979.SH	2021.7.29	2021.8.2	2026.8.2	22.50	3.25%	付息方式：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。还本方式：本期债券为到期一次还本。本期债券本金兑付日为2026年8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）	上交所+银行间	南京证券股份有限公司	南京证券股份有限公司	南京证券股份有限公司
海通-金元百利安居集团百水一期保障房项目资产支持专项计划	21安居A1	193308.SH	2021/9/13	2021/9/13	2022/9/13	10.00	2.90%	付息方式：该档证券的付息日为2021年至2022年的3月13日、6月13日、9月13日和12月13日（如遇付息日为法定节假日或休息日，则顺延至付息日后的第1个工作日）；	上交所	海通证券股份有限公司	上海金元百利资产管理有限公司	上海金元百利资产管理有限公司

								还本方式：该档证券的本金兑付日为2022年9月13日（如遇本金兑付日为法定节假日或休息日，则顺延至本金兑付日后的第1个工作日）				
	21 安居 A2	193309.SH	2021/9/13	2021/9/13	2023/9/13	9.00	3.40%	付息方式：该档证券的付息日为2021年至2023年的3月13日、6月13日、9月13日和12月13日（如遇付息日为法定节假日或休息日，则顺延至付息日后的第1个工作日）				
								还本方式：该档证券的本金兑付日为2023年9月13日（如遇本金兑付日为法定节假日或休息日，则顺延至本金兑付日后的第1个工作日）				
	21 安居 A3	193310.SH	2021/9/13	2021/9/13	2024/9/13	8.00	3.60%	付息方式：该档证券的付息日为2021年至2024年的3月13日、6月13日、9月13日和12月13日（如遇付息日为法定节假日或休息日，则顺延至付息日后的第1个工作日）；				
								还本方式：该档证券的本金兑付日为2024年9月13日（如遇本金兑付日为法定节假日或休息日，则顺延至本金兑付日后的第1个工作日）				
	21 安居次	193311.SH	2021/9/13	2021/9/13	2024/9/13	1.00	无	付息方式：该档证券存续期间不付息；				
								还本方式：该档证券的本金兑付日为2024年9月13日（如遇本金兑付日为				

								法定节假日或休息日，则顺延至本金 兑付日后的第 1 个工作日)。				
	合计					110.10						

二、报告期内信用评级结果调整情况

发行人主体长期信用等级为 AAA。截至本报告签署日，发行人资信状况没有发生重大不利变化，发行人信用评级无调整。

三、债务融资工具募集资金使用情况

1. 截至本报告日，发行人存续债项以及报告期内到期债项的募集资金使用情况见下表：

募集资金使用情况

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 南京安居 MTN001	3.6	置换有息债务	保障房	3.6	3.6	是	0
19 南京安居 MTN001	13	偿还银行贷款	保障房	13	13	是	0
16 南京安居 MTN001	28	偿还存量融资	保障房	28	28	是	0

2. 发行人报告期内变更债券募集资金用途情况：

发行人报告期内未发生债券募集资金变更用途。

3. 募集资金用途是用于特定用途情况：

发行人报告期内募集资金未用于特定用途。

4. 募集资金用于建设项目情况：

发行人报告期内募集资金未用于建设项目。

5. 截至本报告日，发行人设立募集资金专项账户，对募集资金的到账、

存储和划付实施管理，确保募集资金用于符合国家法律法规及政策要求和所披露的用途，无违规使用行为。

四、截至本报告日，发行人未出现触发存续债务融资工具中发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的情形。

五、其他情况

报告期末发行人存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施无重大变化。

发行人不属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披露管理办法》（生态环境部令第 24 号）中规定应当履行环境信息披露义务的主体。

第三章 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或会计差错更正等会计事项

1. 报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，应当披露变更、更正的原因及影响，涉及追溯调整或重述的，应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响金额；

报告期内发行人不存在会计估计变更或会计差错更正事项，报告期内会计政策变更情况具体如下：

(1) 财务报表列报

2019年4月财政部发布财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。

(2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本公司自2021年1月1日起执行前述新收入准则。

根据新收入准则的相关规定，本公司对首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2020年度的比较财务报表进行调整。

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并报表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
预收款项	8,370,041,188.61	6,438,303.82	-8,363,602,884.79
合同负债	-	7,924,721,168.33	7,924,721,168.33
其他流动负债	2,345,000,000.00	2,783,881,716.46	438,881,716.46

母公司报表:

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
预收款项	94,887,271.91	-	-94,887,271.91
合同负债	-	94,887,271.91	94,887,271.91

(3) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。本公司自2021年1月1日起执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定,本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,未对2020年度的比较财务报表进行调整。

执行新金融工具准则对本年年初资产负债表相关项目的影 响列示如下:

合并报表: 合并报表:

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
应收票据	9,210,000.00	-	-9,210,000.00
应收款项融资	-	9,210,000.00	9,210,000.00
交易性金融资产	41,860,000.00	51,860,000.00	10,000,000.00
其他流动资产	391,894,086.94	381,894,086.94	-10,000,000.00
可供出售金融资产	1,450,291,321.45	-	-1,450,291,321.45
其他权益工具投资	-	1,450,291,321.45	1,450,291,321.45

母公司报表:

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
可供出售金融资产	391,265,110.56	-	-391,265,110.56

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
其他权益工具投资	-	391,265,110.56	391,265,110.56

(4) 根据中华人民共和国财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》(以下统称新租赁准则),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的要求,公司决定自2021年1月1日起执行新的租赁准则。

根据新租赁准则,公司自2021年1月1日起对所有租入资产按照未来应付租金的最低租赁付款额现值(选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产及租赁负债,并分别确认折旧及未确认融资费用,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的融资租赁,本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产:

A、假设自租赁期开始日即采用新租赁的账面价值(采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率);

B、与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

对首次执行日之前的经营租赁,本公司采用以下简化处理:

A、将于首次执行日后12个月内完成的租赁,作为短期租赁处理。

B、计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;使用权资产的计量不包含初始直接费用;

C、存在续租选择权或终止租赁选择权的,根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;

D、作为使用权资产减值测试的替代,根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根

据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产。

E、首次执行日前的租赁变更,根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对首次执行日前经营租赁的上述简化处理未对 2021 年 1 月 1 日的留存收益产生影响。

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁,本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估,并按照新租赁准则的规定进行分类。按照新租赁准则重分类为融资租赁的,将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易,本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易,本公司按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理,并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前应当作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易,本公司按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理,并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

2020 年末尚未支付的重大经营租赁承诺与 2021 年 1 月 1 日确认租赁负债的调节信息如下:

2020 年 12 月 31 日尚未支付的重大经营租赁最低租赁付款额	40,656,676.00
减: 短期租赁(或剩余租赁期少于 12 个月的租赁)、低价值资产租赁、合同已签订但 2021 年 1 月 1 日租赁期尚未开始的	4,876,273.72
加: 未在 2020 年 12 月 31 日确认但合理确定将行使续租选择权导致的租赁付款额的增加	-
合计	35,780,402.28
首次执行日加权平均增量借款利率	4.75%
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	30,886,255.97
加: 2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款(含一年内到期部分)	-
2021 年 1 月 1 日租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	30,886,255.97

执行新租赁准则对本年年初资产负债表相关项目的影​​响列示如下：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	影响数
使用权资产	-	30,886,255.97	30,886,255.97
租赁负债	-	30,886,255.97	30,886,255.97

2. 报告期内发行人合并报表范围发生重大变化，应披露变动原因以及对生产经营和偿债能力的影响；

发行人报告期内新增合并财务报表范围内子公司南京颐城房地产开发有限公司，该公司主要经营范围为房地产开发经营。根据最新的发行人公司章程约定，南京颐居建设有限公司对南京颐城房地产开发有限公司持有的表决权由 35.00% 变更为 51.00%，取得控制权，故本期纳入发行人合并范围。

上述事项对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

二、重大亏损情况

报告期内发行人合并范围内未出现重大亏损情况。

三、发行人受限资产情况

截至报告期末发行人受限资产合计金额为 80.73 亿元，具体情况如下：

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	154.50	0.70	-	0.45
存货	696.86	74.60	-	10.71
固定资产	3.46	1.93	-	55.75
投资性房地产	18.96	3.50	-	18.48
合计	873.77	80.73	—	—

四、发行人对外担保情况

截至报告期末的对外担保余额 14.26 亿元；报告期末无尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情况。

五、信息披露事务管理制度的变更情况

报告期内发行人未发生信息披露事务管理制度变更情况。

第四章 财务报告

具体审计报告如下：

南京安居建设集团有限责任公司

2021年度财务报表审计报告

天衡审字(2022)00077号



0000202203003832

报告文号：天衡审字[2022]00077号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告

天衡审字(2022)00077号

南京安居建设集团有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南京安居建设集团有限责任公司（以下简称“安居建设集团”）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021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，公允反映了安居建设集团2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督安居建设集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

我们也执行以下工作：

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对安居建设集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截止审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致安居建设集团不能持续经营。

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

6、就安居建设集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年3月28日

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：人民币元

	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	十二、1	3,885,488,316.60	2,760,191,524.93
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
应收款项融资		-	-
预付款项	十二、2	4,092,255,484.12	4,243,933,956.58
其他应收款	十二、3	16,642,172,420.05	20,798,781,488.47
其中：应收利息		79,810,020.97	-
应收股利		-	-
存货	十二、4	11,469,679,225.00	9,531,187,533.23
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	十二、5	13,694,542.04	8,842,909.83
流动资产合计		36,103,289,987.81	37,342,937,413.04
非流动资产：			
债权投资		-	-
可供出售金融资产	十二、6	-	391,265,110.56
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十二、7	16,205,539,622.04	13,217,199,622.04
其他权益工具投资	十二、8	421,525,141.28	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	十二、9	-	79,000,748.58
固定资产	十二、10	2,658,899.85	2,889,078.92
在建工程	十二、11	1,111,884.71	578,602.40
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	十二、12	1,374,055.03	1,639,583.14
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	十二、13	3,791,854.82	3,138,065.86
其他非流动资产	十二、14	100,000,000.00	-
非流动资产合计		16,736,001,457.73	13,695,710,811.50
资产总计		52,839,291,445.54	51,038,648,224.54

法定代表人：

王力

主管会计工作负责人：

王浩

会计机构负责人：

侯璞

母公司资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：南京安居建设集团有限公司

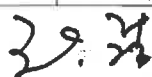
单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	十二、15	109,523,137.44	109,235,949.27
预收款项	十二、16	-	94,887,271.91
合同负债	十二、17	260,816,159.39	-
应付职工薪酬	十二、18	1,908,256.80	1,762,656.80
应交税费	十二、19	411,768.77	5,640,273.77
其他应付款	十二、20	3,596,230,329.03	3,708,187,489.10
其中：应付利息		268,138,002.89	310,209,007.42
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	十二、21	3,175,660,000.00	8,816,993,333.33
其他流动负债	十二、22	1,985,540,407.97	1,845,000,000.00
流动负债合计		9,130,090,459.40	11,661,706,974.18
非流动负债：			
长期借款	十二、23	2,398,460,000.00	2,824,120,000.00
应付债券	十二、24	7,847,386,666.67	6,790,490,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-
长期应付款	十二、25	3,078,772,000.00	821,812,000.00
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	十二、13	-	3,031,203.36
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		13,324,618,666.67	10,439,453,203.36
负债合计		22,454,709,126.07	23,101,160,177.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	十二、26	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	十二、27	1,996,100,000.00	1,994,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		1,996,100,000.00	1,994,000,000.00
资本公积	十二、28	24,655,601,530.56	22,099,466,165.29
减：库存股		-	-
其他综合收益	十二、29	-1,961,366.88	9,093,610.08
专项储备		-	-
盈余公积	十二、30	12,565,522.66	12,565,522.66
未分配利润	十二、31	-277,723,366.87	-177,637,251.03
所有者权益（或股东权益）合计		30,384,582,319.47	27,937,488,047.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		52,839,291,445.54	51,038,648,224.54

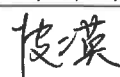
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司利润表
2021年度

编制单位：南京安基建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二、32	15,166,833.06	438,506,288.83
减：营业成本	十二、32	16,231,063.12	427,384,732.40
税金及附加	十二、33	8,261,279.62	6,278,686.50
销售费用	十二、34	-	724,121.12
管理费用	十二、35	45,111,919.42	31,317,706.64
研发费用		-	-
财务费用	十二、36	198,983.56	10,313.86
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益	十二、37	28,723.44	44,424.91
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、38	95,838,959.41	54,940,967.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	十二、39	29,023.43	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		41,267,293.36	27,776,120.88
加：营业外收入	十二、40	6.51	-
减：营业外支出	十二、41	58,999.99	1,031,938.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,201,294.14	26,744,182.57
减：所得税费用	十二、42	1,457,409.98	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,743,884.16	26,744,182.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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		-11,054,976.96	9,093,610.08
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-11,054,976.96	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-11,054,976.96	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	9,093,610.08
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动			9,093,610.08
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 其他债权投资信用减值准备			
6. 现金流量套期储备			
7. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		28,688,907.20	35,837,792.65
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

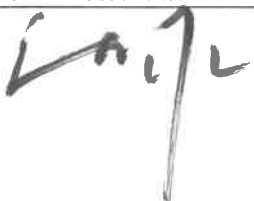
2021年度

编制单位：南京安居建设集团有限公司

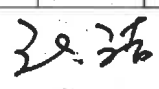
单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		214,643,702.37	196,443,898.51
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,222,633,855.86	3,268,434,936.58
经营活动现金流入小计		3,437,277,558.23	3,464,878,835.09
购买商品、接受劳务支付的现金		157,797,852.56	882,628,637.29
支付给职工以及为职工支付的现金		33,711,359.62	19,525,035.04
支付的各项税费		39,748,362.26	34,344,924.95
支付其他与经营活动有关的现金		3,996,878,988.68	3,800,713,603.12
经营活动现金流出小计		4,228,136,563.12	4,737,212,200.40
经营活动产生的现金流量净额		-790,859,004.89	-1,272,333,365.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	15,300,000.00
取得投资收益收到的现金		95,838,959.41	54,940,967.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		38,000.00	37,828.64
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		1,713,095,365.27	330,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,808,972,324.68	400,278,796.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,691,297.77	1,055,042.98
投资支付的现金		873,040,000.00	159,999,989.12
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		145,000,000.00	630,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,019,731,297.77	791,055,032.10
投资活动产生的现金流量净额		789,241,026.91	-390,776,235.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		700,000,000.00	-
取得借款收到的现金		7,882,427,705.68	2,994,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,800,000,000.00	1,204,897,202.22
筹资活动现金流入小计		14,382,427,705.68	4,198,897,202.22
偿还债务支付的现金		10,851,467,666.66	3,893,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,256,868,496.54	1,437,612,488.85
支付其他与筹资活动有关的现金		1,150,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计		13,258,336,163.20	5,330,932,488.85
筹资活动产生的现金流量净额		1,124,091,542.48	-1,132,035,286.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额			
		1,122,473,564.50	-2,795,144,887.74
加：期初现金及现金等价物余额		2,713,233,106.07	5,508,377,993.81
六、期末现金及现金等价物余额			
	十二、43	3,835,706,670.57	2,713,233,106.07

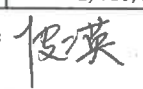
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

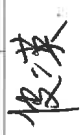


母公司所有者权益变动表

2021年度

单位：人民币元

	本期发生额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	4,000,000.00	-	1,994,000.00	-	22,099,466.16	-	27,937,488.04
二、本期期初余额	4,000,000.00	-	1,994,000.00	-	22,099,466.16	-	27,937,488.04
三、本期增减变动金额(以“-”号填列)	-	-	2,100,000.00	-	2,556,135.36	-	28,688,907.20
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	2,556,135.36	-	2,556,135.36
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	4,000,000.00	-	1,996,100.00	-	24,655,601.56	-	30,384,582.31

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



母公司所有者权益变动表（续）

2021年度

单位：人民币元

上期发生额

	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	永续债	其他							
一、上年期末余额	4,000,000.00	-	1,994,000,000.00	-	21,734,927,388.43	-	-	-	12,565,522.66	-45,271,433.60	27,696,221,477.49
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	4,000,000.00	-	1,994,000,000.00	-	21,734,927,388.43	-	-	-	12,565,522.66	-45,271,433.60	27,696,221,477.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	364,538,776.86	-	9,093,610.08	-	-	-132,365,817.43	241,266,569.51
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	9,093,610.08	-	-	26,744,182.57	35,837,792.65
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	364,538,776.86	-	-	-	-	-	364,538,776.86
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	364,538,776.86	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-159,110,000.00	-159,110,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-159,110,000.00	-159,110,000.00
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	4,000,000.00	-	1,994,000,000.00	-	22,099,466,165.29	-	9,093,610.08	-	12,565,522.66	-177,637,251.03	27,937,488,047.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

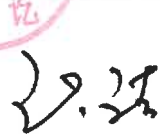
单位：人民币元

资产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	15,449,841,889.59	15,702,316,250.49
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	五、2	47,000,000.00	41,860,000.00
衍生金融资产		-	-
应收票据	五、3	-	9,210,000.00
应收账款	五、4	135,513,304.11	253,679,019.36
应收款项融资	五、5	3,120,000.00	-
预付款项	五、6	5,957,204,845.00	6,185,013,465.53
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款	五、7	15,870,777,585.11	14,430,382,715.64
其中：应收利息		198,154,186.16	180,170,297.08
应收股利		-	-
买入返售金融资产		-	-
存货	五、8	69,685,956,833.06	58,165,432,088.38
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、9	1,087,212,193.77	391,894,086.94
流动资产合计		108,236,626,650.64	95,179,787,626.34
非流动资产：			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资		-	-
可供出售金融资产	五、10	-	1,450,291,321.45
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	五、11	2,520,902,622.39	2,125,318,308.24
其他权益工具投资	五、12	1,348,951,352.17	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、13	1,895,803,079.57	873,505,777.92
固定资产	五、14	345,679,956.10	423,425,433.28
在建工程	五、15	6,696,210.04	6,504,312.51
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	五、16	103,463,469.84	-
无形资产	五、17	37,423,903.68	34,645,502.43
开发支出		-	-
商誉	五、18	14,674,662.89	12,835,649.68
长期待摊费用	五、19	116,894,242.49	139,118,647.57
递延所得税资产	五、20	50,829,464.55	56,138,064.51
其他非流动资产	五、21	619,412,387.00	617,761,750.00
非流动资产合计		7,060,731,350.72	5,739,544,767.59
资产总计		115,297,358,001.36	100,919,332,393.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




合并资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	五、22	274,500,000.00	43,350,000.00
应付账款	五、23	3,807,734,094.43	2,514,798,620.76
预收款项	五、24	9,350,619.90	8,370,041,188.61
合同负债	五、25	14,362,294,180.57	-
卖出回购金融资产款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
应付职工薪酬	五、26	62,854,151.38	49,185,101.89
应交税费	五、27	432,651,446.32	487,946,171.61
其他应付款	五、28	10,616,333,279.60	11,701,805,154.85
其中：应付利息		788,637,338.09	896,086,823.30
应付股利		350,000.00	350,000.00
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、29	7,385,186,840.97	12,945,768,607.32
其他流动负债	五、30	3,507,523,128.46	2,345,000,000.00
流动负债合计		40,458,427,741.63	38,457,894,845.04
非流动负债：			
保险合同准备金		-	-
长期借款	五、31	16,215,694,550.31	12,621,204,263.66
应付债券	五、32	10,618,467,216.72	9,692,998,366.15
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、33	96,306,693.99	-
长期应付款	五、34	8,403,807,019.46	4,941,394,962.56
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	五、20	75,269,167.57	114,470,320.00
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		35,410,144,648.05	27,370,067,912.37
负债合计		75,868,572,389.68	65,827,962,757.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、35	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	五、36	1,996,100,000.00	1,994,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		1,996,100,000.00	1,994,000,000.00
资本公积	五、37	25,617,581,766.76	22,473,045,888.34
减：库存股		-	-
其他综合收益	五、38	218,988,633.12	336,243,610.08
专项储备		-	-
盈余公积	五、39	12,558,012.22	12,558,012.22
一般风险准备		-	-
未分配利润	五、40	1,544,117,862.64	1,273,234,470.97
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		33,389,346,274.74	30,089,081,981.61
少数股东权益		6,039,439,336.94	5,002,287,654.91
所有者权益（或股东权益）合计		39,428,785,611.68	35,091,369,636.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计		115,297,358,001.36	100,919,332,393.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

江小

江小

江小

合并利润表

2021年度

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：人民币元

项目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		11,876,186,897.62	10,355,201,254.59
其中：营业收入	五、41	11,876,186,897.62	10,355,201,254.59
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		11,426,112,032.63	10,045,746,889.26
其中：营业成本	五、41	10,224,470,141.87	9,147,179,377.51
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险责任准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	五、42	362,500,198.70	326,449,125.94
销售费用	五、43	315,714,962.69	200,476,857.17
管理费用	五、44	465,126,763.02	342,950,768.26
研发费用		-	-
财务费用	五、45	58,299,966.35	28,690,760.38
其中：利息费用		137,484,957.68	170,376,333.39
利息收入		80,846,486.84	143,588,943.63
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、46	218,066,834.42	63,038,564.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、47	116,744,365.95	218,449,903.86
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		45,896,106.37	192,785,834.75
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-3,218,425.97	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、49	-	-4,287,409.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、50	99,476.40	330,012.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		781,767,115.79	586,985,437.54
加：营业外收入	五、51	27,926,340.07	2,558,566.14
减：营业外支出	五、52	4,172,795.64	13,196,003.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		805,520,660.22	576,347,999.81
减：所得税费用	五、53	348,971,978.70	205,506,297.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		456,548,681.52	370,841,702.34
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		456,548,681.52	370,841,702.34
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		409,340,262.66	287,916,792.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		47,208,418.86	82,924,909.44
六、其他综合收益的税后净额		-117,254,976.96	-19,706,389.92
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-117,254,976.96	-19,706,389.92
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-117,254,976.96	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-117,254,976.96	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-19,706,389.92
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动			-19,706,389.92
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）其他债权投资信用减值准备			
（6）现金流量套期储备			
（7）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		339,293,704.56	351,135,312.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		292,085,285.70	268,210,402.98
（二）归属于少数股东的综合收益总额		47,208,418.86	82,924,909.44
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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

2021年度

编制单位：南京安居建设集团有限公司

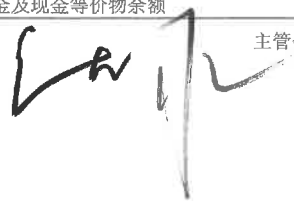
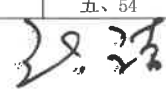
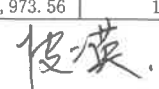
单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,397,634,445.54	13,792,427,735.45
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		260,823,875.91	204,563,211.79
收到其他与经营活动有关的现金		4,725,865,880.53	9,914,551,546.08
经营活动现金流入小计		22,384,324,201.98	23,911,542,493.32
购买商品、接受劳务支付的现金		16,604,994,235.46	14,112,342,302.91
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		372,350,048.31	259,113,437.30
支付的各项税费		1,524,309,544.41	943,338,919.27
支付其他与经营活动有关的现金		3,081,901,678.36	3,241,734,113.97
经营活动现金流出小计		21,583,555,506.54	18,556,528,773.45
经营活动产生的现金流量净额		800,768,695.44	5,355,013,719.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		185,000,000.00	59,834,025.68
取得投资收益收到的现金		43,098,070.48	20,095,043.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		159,577.42	822,994.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		70,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		3,901,491,598.25	359,240,437.12
投资活动现金流入小计		4,199,749,246.15	439,992,500.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,754,672.08	22,887,260.44
投资支付的现金		670,473,586.63	361,029,943.32
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		4,892,617,398.28	10,000,000.00
投资活动现金流出小计		5,577,845,656.99	393,917,203.76
投资活动产生的现金流量净额		-1,378,096,410.84	46,075,296.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,732,219,307.12	20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		18,394,666,881.22	12,042,958,858.76
收到其他与筹资活动有关的现金		6,523,016,723.29	5,304,586,958.05
筹资活动现金流入小计		26,649,902,911.63	17,367,545,816.81
偿还债务支付的现金		22,103,529,345.68	16,802,891,005.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,778,723,270.08	2,657,518,565.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		72,973,333.33	30,976,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		1,418,253,448.62	1,391,115,437.12
筹资活动现金流出小计		26,300,506,064.38	20,851,525,007.92
筹资活动产生的现金流量净额		349,396,847.25	-3,483,979,191.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-22.16	-
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		15,608,179,863.87	13,691,070,038.15
六、期末现金及现金等价物余额			
	五、54	15,380,248,973.56	15,608,179,863.87

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)

2021年度

单位: 人民币元

项 目	上期发生额										
	归属于母公司所有者权益				小 计			少数股东权益			所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年期末余额	1,000,000,000.00	21,982,190,038.14	-	355,950,000.00	-	12,558,012.22	-	1,144,427,676.07	29,469,125,728.43	6,295,109,552.42	35,764,235,280.85
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	4,000,000,000.00	21,982,190,038.14	-	355,950,000.00	-	12,558,012.22	-	1,144,427,676.07	29,469,125,728.43	6,295,109,552.42	35,764,235,280.85
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	490,855,850.20	-	-19,706,389.92	-	-	-	128,806,792.90	569,956,253.18	-1,292,821,837.51	-692,865,644.33
(一) 综合收益总额	-	-	-	-19,706,389.92	-	-	-	287,916,792.90	288,210,402.98	82,824,909.44	351,135,312.42
(二) 所有者投入和减少资本	-	490,855,850.20	-	-	-	-	-	-	490,855,850.20	-1,341,673,468.52	-850,817,618.32
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
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	-	490,855,850.20	-	-	-	-	-	-159,110,000.00	400,855,850.20	-1,361,673,468.52	-870,817,618.32
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-159,110,000.00	-30,976,000.00	-190,086,000.00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者 (或股东) 的分配	-	-	-	-	-	-	-	-159,110,000.00	-159,110,000.00	-30,976,000.00	-190,086,000.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,097,338.43	-3,097,338.43
四、本期期末余额	1,000,000,000.00	22,473,045,888.34	-	336,243,610.08	-	12,558,012.22	-	1,273,234,470.97	30,089,081,881.61	5,002,287,654.91	35,091,369,636.52

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

法定代表人:

3838 张 张 张



南京安居建设集团有限责任公司

2021 年度财务报表附注

(如无特别说明, 以下金额均以人民币元为单位)

一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

2012年12月, 根据南京市国资委下发的《关于同意核增南京安居建设集团有限责任公司国有资本金的批复》(宁国资委产[2012]288号)文件精神, 由南京市国资集团以实物资产出资20,000.00万元。此次出资事项由上海立信资产评估有限公司江苏分公司出具“信苏

资评报字[2012]第 004 号”《评估报告》予以评估，由上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所于 2013 年 4 月 26 日出具“沪众会苏字（2013）第 2004 号”《验资报告》予以审验。

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

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

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：南京市雨花台区软件大道 119 号丰盛科技园 8 号楼 6 楼

法定代表人：毛龙泉

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

公司 2021 年度纳入合并范围的子公司（包含末级子企业）共 58 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 12 户，减少 2 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

三、主要会计政策、会计估计和前期差错

1、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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、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。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的各方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，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，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，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，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若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。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、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、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当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。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

（2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 金融资产的初始计量：

金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款，本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

2) 金融资产的后续计量：

①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产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。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产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。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

(4) 金融负债的分类和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

1) 金融负债的初始计量

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负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

2) 金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(6) 金融工具的公允价值确定

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

(7) 金融工具减值（不含应收款项）

减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

9、应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项应收款项在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项应收款项在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项应收款项的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2) 除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同

的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	因各类政府投资形成的往来、代建单位往来、专项资金、押金、保证金、备用金及关联方往来款项
组合 3	本组合为银行承兑汇票，具有较低信用风险。
组合 4	将应收账款转为商业承兑汇票结算。

对于划分为组合 1 的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账 龄	应收款项计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	0
1 至 2 年	10
2 至 3 年	30
3-5 年	50
3 年以上	100

对于划分为组合 2 的因各类政府投资形成的往来、代建单位往来、专项资金、押金、保证金、备用金及关联方往来款项，具有较低信用风险，不计提坏账准备。

对于划分为组合 3 的银行承兑汇票，具有较低信用风险，不计提坏账准备。

对于划分为组合 4 的商业承兑汇票，按照应收账款连续账龄的原则计提坏账准备。

10、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

11、存货

(1) 存货的分类

公司存货分为房地产开发产品和非开发产品两类。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业。

出租开发产品是指以出租方式经营的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊

销。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公司公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本。

(2) 存货的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值的确定依据：

①库存商品（产成品）和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

③为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

④为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

存货跌价准备的计提方法：

①公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

②对于数量繁多、单价较低的存货，公司按照存货类别计提存货跌价准备。

③与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法。

12、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的

权利作为应收款项单独列示。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与附注三、9 应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

13、合同成本

(1) 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的,确认为一项资产,并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销,计入当期损益。若该项资产推销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出,在发生时计入当期损益,明确由客户承担的除外。

(2) 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的,确认为一项资产:①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关;②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;③该成本预期能够收回。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销,计入当期损益。

(3) 合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的,计提减值准备,并确认为资产减值损失:①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的,应当转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

14、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响:是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表;是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程;是否与被投资单位之间发生重要交易;是否向被投资单位派出管理人员;是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束,任何一个参与方不能单独控制该安排,任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排,本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

(2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资,按以下方法确定投资成本:

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前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/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与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总除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股

利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于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成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并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现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，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。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

③处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，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重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行

会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

15、投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	直线法	20	5	3.17

16、固定资产

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	直线法	10	5	9.50
运输设备	直线法	4-10	5	9.50-23.75
电子设备	直线法	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	直线法	3-5	5	19.00-31.67

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法。

①融资租入固定资产的认定依据

在租赁期开始日，公司将满足融资租赁标准的租入固定资产确认为融资租入固定资产。

②融资租入固定资产的计价方法

在租赁期开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者和发生的初始直接费用作为融资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，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期的各个期间内采用实际利率法进行分摊。

③融资租入固定资产的折旧方法

采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

17、在建工程

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

18、借款费用

(1) 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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用(包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额)，其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用(包括借款利息、折价或溢价的摊销)，其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

(4) 暂停资本化期间

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

(5) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

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

19、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，该成本包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；（3）承租人发生的初始直接费用；（4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

20、无形资产

（1）无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

（2）无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

类别	预计使用寿命(年)
土地使用权	法定年限
软件	2~10
车位使用权	20

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

（3）内部研究开发项目

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产

出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

21、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据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减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可

确定的)和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

22、长期待摊费用

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。

23、合同负债

合同负债,是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

24、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

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。

离职后福利为设定提存计划,主要包括基本养老保险、失业保险等,相应的支出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,本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益: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;本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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,除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

25、租赁负债

在租赁期开始日,本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债(短期租赁和低价值资产租赁除外)。在计算租赁付款额的现值时,采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,采用承租人增量借款利率作为折现率。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

本公司按照按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用,并计入当期损益,按照其他准则规定应当计入相关资产成本的,从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租

赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

26、收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

公司收入主要来源于商品销售收入，公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让产

品的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品的控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

27、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和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照其实现未来经济利益的消耗方式进行摊销，分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

28、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资

产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，根据可抵扣暂时性差异和能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。递延所得税负债根据应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体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；
- （2）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。

29、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）租赁期

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（3）租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，应当相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 承租人会计处理

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低（不超过人民币 40,000 元）的租赁认定为低价值资产租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的初始及后续计量见附注三、19 及附注三、25。

(5) 出租人会计处理

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

30、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

①财务报表列报

2019 年 4 月财政部发布财会〔2019〕6 号《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。

②执行新收入准则导致的会计政策变更

根据财会〔2017〕22 号《关于修订印发《企业会计准则第 14 号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第 14 号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的 5 步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行前述新收入准则。

根据新收入准则的相关规定，本公司对首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对 2020 年度的比较财务报表进行调整。

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并报表：

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	影响数
预收款项	8,370,041,188.61	6,438,303.82	-8,363,602,884.79
合同负债	-	7,924,721,168.33	7,924,721,168.33
其他流动负债	2,345,000,000.00	2,783,881,716.46	438,881,716.46

母公司报表：

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	影响数
预收款项	94,887,271.91	-	-94,887,271.91
合同负债	-	94,887,271.91	94,887,271.91

③执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对 2020 年度的比较财务报表进行调整。

执行新金融工具准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并报表：

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	影响数
应收票据	9,210,000.00	-	-9,210,000.00
应收款项融资	-	9,210,000.00	9,210,000.00
交易性金融资产	41,860,000.00	51,860,000.00	10,000,000.00
其他流动资产	391,894,086.94	381,894,086.94	-10,000,000.00
可供出售金融资产	1,450,291,321.45	-	-1,450,291,321.45
其他权益工具投资	-	1,450,291,321.45	1,450,291,321.45

母公司报表:

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	影响数
可供出售金融资产	391,265,110.56	-	-391,265,110.56
其他权益工具投资	-	391,265,110.56	391,265,110.56

④根据中华人民共和国财政部于 2018 年 12 月修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下统称新租赁准则),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自 2019 年 1 月 1 日起施行;其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据新租赁准则的要求,公司决定自 2021 年 1 月 1 日起执行新的租赁准则。

根据新租赁准则,公司自 2021 年 1 月 1 日起对所有租入资产按照未来应付租金的最低租赁付款额现值(选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产及租赁负债,并分别确认折旧及未确认融资费用,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的融资租赁,本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产:

A、假设自租赁期开始日即采用新租赁的账面价值(采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率);

B、与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

对首次执行日之前的经营租赁,本公司采用以下简化处理:

A、将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁,作为短期租赁处理。

B、计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;使用权资产的计量不包含初始直接费用;

C、存在续租选择权或终止租赁选择权的,根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;

D、作为使用权资产减值测试的替代,根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根据首次执行日前计入资产负债表的

亏损准备金额调整使用权资产。

E、首次执行日前的租赁变更，根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对首次执行日前经营租赁的上述简化处理未对 2021 年 1 月 1 日的留存收益产生影响。

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。按照新租赁准则重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前应当作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

2020 年末尚未支付的重大经营租赁承诺与 2021 年 1 月 1 日确认租赁负债的调节信息如下：

2020 年 12 月 31 日尚未支付的重大经营租赁最低租赁付款额	40,656,676.00
减：短期租赁（或剩余租赁期少于 12 个月的租赁）、低价值资产租赁、合同已签订但 2021 年 1 月 1 日租赁期尚未开始的	4,876,273.72
加：未在 2020 年 12 月 31 日确认但合理确定将行使续租选择权导致的租赁付款额的增加	-
合计	35,780,402.28
首次执行日加权平均增量借款利率	4.75%
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	30,886,255.97
加：2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款（含一年内到期部分）	-
2021 年 1 月 1 日租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	30,886,255.97

执行新租赁准则对本年年初资产负债表相关项目的影列示如下：

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	影响数
使用权资产	-	30,886,255.97	30,886,255.97
租赁负债	-	30,886,255.97	30,886,255.97

（2）重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税[注 1]	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

注 1：房地产开发项目全部竣工、完成销售前或主管税务机关要求进行土地增值税清算前，土地增值税按销售收入预征。

2、主要税收优惠政策

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

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

五、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以 2021 年 12 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位）

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	177,401.13	226,088.47
银行存款	15,348,319,562.25	15,348,942,947.65

项 目	期末余额	期初余额
其他货币资金	101,344,926.21	353,147,214.37
合 计	15,449,841,889.59	15,702,316,250.49
其中：存放在境外的款项总额	-	-

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	47,000,000.00	51,860,000.00
其中：理财产品	47,000,000.00	51,860,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
合 计	47,000,000.00	51,860,000.00

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

3、应收票据

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	-	-
合 计	-	-

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	144,444,176.09	100.00	8,930,871.98	6.18	135,513,304.11
其中：					
按组合 1 计提坏账准备	142,601,733.52	98.72	8,930,871.98	6.26	133,670,861.54
按组合 2 计提坏账准备	1,842,442.57	1.28	-	-	1,842,442.57
合 计	144,444,176.09	100.00	8,930,871.98	6.18	135,513,304.11

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	263,110,758.95	100.00	9,431,739.59	3.58	253,679,019.36
其中：					

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合 1 计提坏账准备	258,412,357.95	98.21	9,431,739.59	3.65	248,980,618.36
按组合 2 计提坏账准备	4,698,401.00	1.79	-	-	4,698,401.00
合计	263,110,758.95	100.00	9,431,739.59	3.58	253,679,019.36

按组合 1 计提坏账准备

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	130,280,040.77	-	-
1 至 2 年	3,332,071.15	333,207.11	10.00
2 至 3 年	110,729.66	33,218.90	30.00
3 至 4 年	628,891.94	314,445.97	50.00
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	8,250,000.00	8,250,000.00	100.00
合计	142,601,733.52	8,930,871.98	6.26

(续)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	241,602,745.97	-	-
1 至 2 年	6,930,720.04	693,072.01	10.00
2 至 3 年	1,628,891.94	488,667.58	30.00
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	8,250,000.00	8,250,000.00	100.00
合计	258,412,357.95	9,431,739.59	3.65

按组合 2 计提坏账准备:

款项的性质	期末余额	期初余额
关联方往来	1,023,078.57	3,879,037.00
政府往来	819,364.00	819,364.00
合计	1,842,442.57	4,698,401.00

注: 组合 2 按公司会计政策不计提坏账准备, 详见本附注三、9。

(2) 按账龄披露:

账龄	账面余额
1 年以内	131,299,082.34
1 至 2 年	3,336,108.15
2 至 3 年	930,093.66
3 至 4 年	628,891.94
4 至 5 年	-
5 年以上	8,250,000.00

账龄	账面余额
合计	144,444,176.09

(3) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-500,867.61元;本期无应收回或转回的坏账准备。

(4) 本报告期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

项目	应收账款期末余额	占应收账款期末余额比例(%)	坏账准备期末余额
江苏苏邑设计集团有限公司	55,868,703.81	38.68	-
南京市市级机关事务管理局	8,250,000.00	5.71	8,250,000.00
公安门牌14幢1单元101	3,794,254.00	2.63	-
公安门牌10幢1单元101	3,310,378.00	2.29	-
李慧	3,277,100.72	2.27	-
合计	74,500,436.53	51.58	8,250,000.00

5、应收账款融资

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,120,000.00	9,210,000.00
商业承兑汇票	-	-
合计	3,120,000.00	9,210,000.00

注:期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	163,346,449.92	2.74	146,003,412.48	2.36
1至2年	49,489,794.99	0.83	570,857,434.30	9.23
2至3年	443,866,299.65	7.45	250,285,547.17	4.05
3年以上	5,300,502,300.44	88.98	5,217,867,071.58	84.36
合计	5,957,204,845.00	100.00	6,185,013,465.53	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况:

往来单位名称	期末余额	占预付账款总额比例(%)
南京市国土资源局雨花台分局	1,224,546,805.29	20.56
江苏第二师范学院	843,435,246.00	14.16
南京市国土资源局	806,147,025.86	13.53
南京市城市建设开发(集团)有限责任公司	484,112,247.69	8.13
南京化学工业园区非税收入专户	432,300,000.00	7.26

往来单位名称	期末余额	占预付账款总额比例 (%)
合计	3,790,541,324.84	63.64

7、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	198,154,186.16	180,170,297.08
应收股利	-	-
其他应收款	15,672,623,398.95	14,250,212,418.56
合计	15,870,777,585.11	14,430,382,715.64

(1) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	63,044.37	2,887,893.12
关联方资金拆借利息	198,091,141.79	177,282,403.96
合计	198,154,186.16	180,170,297.08

(2) 其他应收款

类别	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 (%)	
按单项计提坏账准备	489,839.61	-	489,839.61	100.00	-
按组合计提坏账准备	15,685,023,968.67	100.00	12,400,569.72	0.08	15,672,623,398.95
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	37,062,390.36	0.24	12,400,569.72	33.46	24,661,820.64
按组合 2 计提坏账准备	15,647,961,578.31	99.76	-	-	15,647,961,578.31
合计	15,685,513,808.28	100.00	12,890,409.33	0.08	15,672,623,398.95

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	489,839.61	0.00	489,839.61	100.00	-
按组合计提坏账准备	14,259,036,959.93	100.00	8,824,541.37	0.06	14,250,212,418.56
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	45,215,050.74	0.32	8,824,541.37	19.52	36,390,509.37
按组合 2 计提坏账准备	14,213,821,909.19	99.68	-	-	14,213,821,909.19
合计	14,259,526,799.54	100.00	9,314,380.98	0.07	14,250,212,418.56

①期末按单项计提坏账准备的其他应收款:

项目	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京水务集团有限公司(平台)	489,839.61	489,839.61	100.00	无法收回
合计	489,839.61	489,839.61	100.00	

(续)

项 目	期初余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京水务集团有限公司(平台)	489,839.61	489,839.61	100.00	无法收回
合 计	489,839.61	489,839.61	100.00	

②按组合1计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	10,193,910.91	-	-
1至2年	4,136,778.40	413,677.86	10.00
2至3年	1,098,614.36	329,584.31	30.00
3至4年	19,942,616.29	9,971,308.15	50.00
4至5年	8,942.00	4,471.00	50.00
5年以上	1,681,528.40	1,681,528.40	100.00
合 计	37,062,390.36	12,400,569.72	33.46

(续)

账 龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	20,316,020.07	-	-
1至2年	1,376,229.80	137,622.98	10.00
2至3年	20,010,878.47	6,003,263.54	30.00
3至4年	1,570,064.00	785,032.00	50.00
4至5年	86,471.10	43,235.55	50.00
5年以上	1,855,387.30	1,855,387.30	100.00
合 计	45,215,050.74	8,824,541.37	19.52

③按组合2计提坏账准备的其他应收款:

款项的性质	期末余额
备用金	3,230,707.49
押金、保证金等	187,621,711.07
代建单位往来	2,803,499,399.15
关联方往来	8,336,277,496.43
政府往来	1,584,225,392.87
专项资金	2,733,106,871.30
合 计	15,647,961,578.31

注:组合2按公司会计政策不计提坏账准备,详见本附注三、9。

④按账龄披露:

账 龄	期末账面余额
1年以内	7,366,303,432.47
1至2年	823,062,606.30
2至3年	3,355,512,929.92
3至4年	147,272,993.10

账 龄	期末账面余额
4至5年	17,959,784.00
5年以上	3,975,402,062.49
合 计	15,685,513,808.28

⑤坏账准备计提情况:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	8,824,541.37	-	489,839.61	9,314,380.98
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	3,576,028.35	-	-	3,576,028.35
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年12月31日余额	12,400,569.72	-	489,839.61	12,890,409.33

⑥本期无实际核销的其他应收款情况。

⑦其他应收款按款项性质分类情况:

款项的性质	期末账面余额
往来款	8,586,470.58
备用金	3,230,707.49
押金、保证金等	187,621,711.07
代建单位往来	2,803,499,399.15
关联方往来	8,336,277,496.43
政府往来	1,584,225,392.87
专项资金	2,733,106,871.30
其他	28,965,759.39
合 计	15,685,513,808.28

⑧按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西善桥岱山	专项资金;代建单位往来	1,545,780,461.63	5年以上	9.85	-

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准 备期末 余额
南京领马投资发展 有限公司	政府往来款	1,324,287,893.79	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	8.44	-
丁家庄创业园	专项资金	1,027,773,855.71	5 年以上	6.55	-
南京颐锋居置业有 限公司	关联方往来	884,069,322.40	1 年以内	5.64	-
苏州颐永居置业有 限公司	关联方往来	853,378,920.00	1 年以内	5.44	-
合 计		5,635,290,453.53		35.92	-

8、存货

(1) 分类情况:

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,880,059.54	-	1,880,059.54
库存商品	1,953,266,760.94	-	1,953,266,760.94
低值易耗品	25,666.23	-	25,666.23
开发产品	3,280,226,105.95	-	3,280,226,105.95
开发成本	64,450,558,240.40	-	64,450,558,240.40
合 计	69,685,956,833.06	-	69,685,956,833.06

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,560,791.94	-	1,560,791.94
库存商品	883,467,831.87	-	883,467,831.87
低值易耗品	412.50	-	412.50
开发产品	4,371,207,574.43	-	4,371,207,574.43
开发成本	52,909,195,477.64	-	52,906,195,477.64
合 计	58,165,432,088.38	-	58,162,432,088.38

9、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金[注 1]	696,584,954.05	219,713,800.36
待抵扣进项税	350,026,686.94	161,984,951.80
合同取得成本	40,600,552.78	-
其他	-	195,334.78
合 计[注 2]	1,087,212,193.77	381,894,086.94

注 1: 预缴税金系预缴的增值税、营业税、城建税、教育费附加及土地增值税等。

注 2: 期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

10、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况:

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具：	-	-	-	-	-	-
按公允价值计量的	-	-	-	-	-	-
按成本计量的	-	-	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-	-	-

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

11、 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	2,480,902,622.39	-	2,480,902,622.39	2,085,318,308.24	-	2,085,318,308.24
其他长期股权投资	40,000,000.00	-	40,000,000.00	40,000,000.00	-	40,000,000.00
合 计	2,520,902,622.39	-	2,520,902,622.39	2,125,318,308.24	-	2,125,318,308.24

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
南京安居贝客公寓管理有限公司	7,859,169.41	8,000,000.00	-	-83,053.30	-	-
南京鲁能城建开发有限公司	26,680,000.00	-	-	199,758.98	-	-
小 计	34,539,169.41	8,000,000.00	-	116,705.68	-	-
二、联营企业						
南京鑫颐联置业顾问有限公司	4,895,126.93	-	-	2,638,831.34	-	-
安居福仁(南京)养老服务有限公司[注1]	8,930,814.91	-	-	-	-	-
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	11,165,292.09	-	-	1,255,903.43	-	-
南京康安置业有限公司	101,395,063.41	38,881,941.00	-	-559,505.85	-	-
南京安居建合建筑科技有限公司	13,909,138.48	-	-	-2,303,057.71	-	-
南京颐乐置业有限公司	7,130,072.79	-	-	545,715.12	-	-
南京海颐房地产开发有限公司	341,255,001.09	-	175,000,000.00	-26,023,030.63	-	-
南京颐燕置业有限公司	3,786,766.62	-	-	8,809,544.82	-	-

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动
南京锦安中垠房地产开发有限公司	-	-	-	-70,006,452.25	-	-
安徽凤凰宇宸置业有限公司	45,709,131.51	-	60,000,000.00	-3,227,352.34	-	-
南京华颐房地产开发有限公司	362,222,879.57	-	-	4,755,529.15	-	-
南京市颐辉置业有限公司	331,316,217.76	-	-	-766,391.49	-	-
南京颐城房地产开发有限公司 [注2]	128,084,271.19	-	-	3,011,887.99	-	-
江苏宁淮现代服务业投资发展有限公司	130,484,219.95	-	-	382,180.81	-	-
镇江颐润中南置业公司	90,188,744.62	-	-	-12,819,983.80	-	-
南通市建宏置业有限公司	211,524,392.38	-	-	43,074,301.74	-	-
南京悦颐房地产开发有限公司	-	-	-	129,592,337.03	-	-
南京鼎茂置业有限公司	7,114,236.96	-	-	-14,156,222.34	-	-
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	12,654,743.37	-	-	-6,030,000.00	-	-
南京颐悦商业管理有限公司	2,889,691.42	-	-	2,167,690.57	-	-
南京尚宸房地产开发有限公司	235,608,380.39	-	-	-150,552.81	-	-
南京悦霖房地产开发有限公司	514,953.39	9,000,000.00	-	-2,217,014.48	-	-
南京建邦生态环境发展有限公司	-	5,000,000.00	-	428,226.77	-	-
南京元成文化商旅有限公司	-	3,500,000.00	-	-1,650,275.23	-	-
江苏宜居建设工程有限公司	-	14,000,000.00	-	274,246.43	-	-
苏州相茂置业有限公司[注3]	-	54,000,000.00	-	-1,155,664.10	-	-
南京聚盛房地产开发有限公司 [注3]	-	20,032,375.63	-	-3,502,261.37	-	-
苏州颐万居置业有限公司[注3]	-	450,000,000.00	-	-5,810,773.11	-	-
南京云茂装饰有限公司[注3]	-	-	-	-357,652.79	-	-
太仓颐泽居置业有限公司[注3]	-	-	-	-433,003.99	-	-
南京颐和企业管理有限公司[注4]	-	1,750,000.00	-	-	-	-
南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司[注5]	-	12,000,000.00	-	8,245.40	-	-
南京长虹城市更新发展有限公司[注5]	-	14,000,000.00	-	3,954.38	-	-
小计	2,050,779,138.83	622,164,316.63	235,000,000.00	45,779,400.69	-	-
三、其他长期股权投资						
南京花园置业有限公司[注6]	20,000,000.00	-	-	-	-	-
南京安燕置业有限公司[注7]	20,000,000.00	-	-	-	-	-
小计	40,000,000.00	-	-	-	-	-

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动
合计	2,125,318,308.24	630,164,316.63	235,000,000.00	45,896,106.37	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额	持股比 例(%)
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备	其他			
一、合营企业						
南京安居贝客公寓管理有限公司	-	-	-	15,776,116.11	-	50.00
南京鲁能城建开发有限公司	-	-	-	26,879,758.98	-	10.00
小计	-	-	-	42,655,875.09	-	-
二、联营企业						
南京鑫颐联置业顾问有限公司	1,350,000.00	-	-	6,183,958.27	-	45.00
安居福仁(南京)养老服务有限 公司[注1]	-	-	-8,930,814.91	-	-	86.00
阳光绿城物业服务(南京)有 限公司	-	-	-	12,421,195.52	-	45.00
南京康安置业有限公司	-	-	-	139,717,498.56	-	49.00
南京安居建合建筑科技有限 公司	-	-	-	11,606,080.77	-	33.00
南京颐乐置业有限公司	-	-	-	7,675,787.91	-	35.00
南京海颐房地产开发有限公司	-	-	-	140,231,970.46	-	35.00
南京颐燕置业有限公司	-	-	-	12,596,311.44	-	50.00
南京锦安中垠房地产开发有 限公司	-	-	70,006,452.25	-	-	34.00
安徽凤凰宇宸置业有限公司	-	-	17,518,220.83	-	-	-
南京华颐房地产开发有限公司	-	-	-	366,978,408.72	-	49.00
南京市颐辉置业有限公司	-	-	-	330,549,826.27	-	35.00
南京颐城房地产开发有限公司 [注2]	-	-	-131,096,159.18	-	-	35.00
江苏宁淮现代服务业投资发展 有限公司	-	-	-	130,866,400.76	-	26.00
镇江颐润中南置业公司	-	-	-	77,368,760.82	-	50.00
南通市建宏置业有限公司	-	-	-	254,598,694.12	-	35.00
南京悦颐房地产开发有限公司	-	-	-	129,592,337.03	-	18.00
南京鼎茂置业有限公司	-	-	7,041,985.38	-	-	28.00
武汉中南锦悦房地产开发有 限公司	-	-	-	6,624,743.37	-	50.00
南京颐悦商业管理有限公司	-	-	-	5,057,381.99	-	49.00
南京尚宸房地产开发有限公司	-	-	-	235,457,827.58	-	30.00
南京悦霖房地产开发有限公司	-	-	-	7,297,938.91	-	20.00

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额	持股比 例 (%)
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备	其他			
南京建邦生态环境发展有限公 司	-	-	-	5,428,226.77	-	50.00
南京元成文化商旅有限公司	-	-	-	1,849,724.77	-	35.00
江苏宜居建设工程有限公司	-	-	-	14,274,246.43	-	35.00
苏州相茂置业有限公司[注 3]	-	-	-	52,844,335.90	-	18.00
南京聚盛房地产开发有限公司 [注 3]	-	-	-	16,530,114.26	-	20.00
苏州颐万居置业有限公司[注 3]	-	-	-	444,189,226.89	-	30.00
南京云茂装饰有限公司[注 3]	-	-	357,652.79	-	-	28.00
太仓颐泽居置业有限公司[注 3]	-	-	433,003.99	-	-	10.43
南京颐和企业管理有限公司[注 4]	-	-	543,550.00	2,293,550.00	-	35.00
南京鼓楼恒旭城市更新建设发 展有限公司[注 5]	-	-	-	12,008,245.40	-	70.00
南京长虹城市更新发展有限公 司[注 5]	-	-	-	14,003,954.38	-	60.00
小 计	1,350,000.00	-	-44,126,108.85	2,438,246,747.30	-	-
三、其他长期股权投资						
南京花园置业有限公司[注 6]	-	-	-	20,000,000.00	-	100.00
南京安燕置业有限公司[注 7]	-	-	-	20,000,000.00	-	100.00
小 计	-	-	-	40,000,000.00	-	-
合 计	1,350,000.00	-	-44,126,108.85	2,520,902,622.39	-	-

[注 1]2021 年,安居集团基本完成内部资源整合,成立“5+N”业务平台,养老产业已成为安居集团战略发展板块之一,同时,安居福仁(南京)养老服务有限公司划拨给子公司南京颐瑞健康产业发展有限公司(养老业务承载公司),上下业务不一致的情形消失,本期应当纳入合并范围,从权益法转成本法核算。

[注 2]2021 年,根据最新的公司章程约定,南京颐居建设有限公司对南京颐城房地产开发有限公司持有的表决权由 35.00%变更为 51.00%,取得控制权,本期纳入合并范围,从权益法转成本法核算。

[注 3]子公司南京颐居建设有限公司因项目建设对苏州相茂置业有限公司、南京聚盛房地产开发有限公司、苏州颐万居置业有限公司、南京云茂装饰有限公司、太仓颐泽居置业有限公司股权投资,根据出资协议约定,账面均采用权益法核算。

[注 4]2021 年 12 月,南京宁颐实业有限公司将其持有的南京颐和企业管理有限公司 10.00%的股权转让,失去控制权,由成本法转权益法核算。

[注 5]南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司、南京长虹城市更新发展有限公司的合作协议中均有“股东各方按照持有的股权比例行使表决权,股东会行使上述职权,必须经代表 100%表决权的股东同意方可通过并生效”规定,不能独立控制项目公司的重大经营决策,根据企业会计准则的相关规定,应采用权益法核算。

[注 6]南京花园置业有限公司系 2015 年度设立公司,出资人为子公司安居保障房公司独资。根据子公司安居保障房公司与南京经济技术开发区管委会于 2015 年 6 月 11 日签订的“龙潭新市镇经济适用房项目委托建设协议书”第七条之 1 约定:南京经济技术开发区管委会在项目交房后半年内启动项目子公司的

整体回购工作，一年内完成。回购工作按照南京市国资委相关要求，回购价格不低于子公司安居保障房公司投入资本金及利息，回购时同时结清项目管理费。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中第二章合并范围第七条之规定：合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因子公司安居保障房公司参与被投资方的相关活动不符合享有可变回报之规定，故未将南京花园置业有限公司纳入本公司合并范围。

[注 7]南京安燕置业有限公司系 2018 年度新设立公司，出资人为子公司安居保障房公司独资。根据子公司安居保障房公司与南京新厦房地产开发有限公司于 2017 年 12 月 22 日签订的“鼓楼区保障房项目委托建设协议书”第二条之 3 约定：南京新厦房地产开发有限公司应在项目交付后半年内启动项目子公司的整体回购工作，并于一年内完成。收购项目子公司的股权转让价格及回购工作按照南京市国资委相关要求。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中第二章合并范围第七条之规定：合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因子公司安居保障房公司参与被投资方的相关活动不符合享有可变回报之规定，故未将南京安燕置业有限公司纳入本公司合并范围。

12、 其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额
大千生态环境集团股份有限公司	157,384,833.28	172,124,802.56
南京证券股份有限公司	594,600,000.00	736,200,000.00
南京长江发展股份有限公司[注 1]	26,680,000.00	26,680,000.00
长江经济联合发展（集团）股份有限公司[注 1]	52,460,308.00	52,460,308.00
南京国资混改基金有限公司[注 2]	185,000,000.00	140,000,000.00
南京市科技创新投资有限责任公司	200,000,000.00	200,000,000.00
南京城建历史文化街区开发有限责任公司	77,826,210.89	77,826,210.89
南京东部园林绿化建设发展有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
南京栖霞水务发展有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
小江河（南京）文化旅游发展有限公司	10,000,000.00	-
合 计	1,348,951,352.17	1,450,291,321.45

分项披露本期非交易性权益工具投资

项 目	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
南京长江发展股份有限公司[注 1]	2,762,539.57	-	-	-	非交易性、长期持有	-
长江经济联合发展（集团）股份有限公司[注 1]	606,021.20	-	-	-	非交易性、长期持有	-
南京国资混改基金有限公司[注 2]	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
南京市科技创新投资有限责任公司	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
南京城建历史文化街区开发有限责任公司	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
南京东部园林绿化建设发展有限公司	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
南京栖霞水务发展有限公司	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
小江河（南京）文化旅游发展有限	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-

项 目	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
公司						
合 计	3,368,560.77	-	-	-	-	-

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

注 1：本公司持有的长江经济联合发展（集团）股份有限公司（以下简称上海长发）、南京长江发展股份有限公司（以下简称南京长发）的股权，系根据南京人民政府国有资产监督管理委员会、南京市财政局于 2013 年 8 月 15 日印发的“关于划转上海长发公司和南京长发公司股权的通知”（宁国资委产[2013]154 号）无偿受让所得，同时根据该文件，本公司统一代管江宁区财政局等 12 个区级机构、南京银行、南京永达（集团）股份有限公司等单位出资认购的上海长发和南京长发的股权。另外，本公司无偿受让南京市水利局 28 万股南京长发公司的股权。本公司代持的股本金额合计 13,767,464.26 元。

注 2：根据《关于组建南京市国有企业混合所有制改革促进基金的建议方案》，南京国资混改基金有限公司是贯彻落实《有关深化国有企业改革的指导意见》（中发〔2015〕22 号）、《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》（国发〔2015〕54 号）等精神，推动国有资本和社会资本有序融合、共同发展，采用母子基金的模式，由紫金集团牵头、各相关市属集团参与。一期资金预计投资额在 10-20 亿，其中安居集团已出资 1.85 亿元，占实收资本的 10%。

13、 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1. 期初余额	931,204,073.87	101,014,922.88	1,032,218,996.75
2. 本期增加金额	1,186,454,260.79	-	1,186,454,260.79
(1) 外购	12,601,969.71	-	12,601,969.71
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,173,852,291.08	-	1,173,852,291.08
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	93,970,920.92	-	93,970,920.92
(1) 处置	18,599,265.78	-	18,599,265.78
(2) 其他转出	75,371,655.14	-	75,371,655.14
4. 期末余额	2,023,687,413.74	101,014,922.88	2,124,702,336.62
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	117,297,284.99	41,415,933.84	158,713,218.83
2. 本期增加金额	67,118,009.72	4,266,067.32	71,384,077.04
(1) 计提或摊销	44,441,003.78	4,266,067.32	48,707,071.10
(2) 累计折旧转入	22,677,005.94	-	22,677,005.94
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	1,198,038.82	-	1,198,038.82
(1) 处置	1,198,038.82	-	1,198,038.82
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	183,217,255.89	45,682,001.16	228,899,257.05

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,840,470,157.85	55,332,921.72	1,895,803,079.57
2. 期初账面价值	813,906,788.88	59,598,989.04	873,505,777.92

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因:

项 目	投资性房地产账面原值	未办妥产权证书原因
丁家庄商铺	111,496,940.86	尚在办理中
建宁路297号1号楼(仪凤园项目)	15,839,800.00	未通过竣工验收手续
建宁路297号2号楼(仪凤园项目)	9,303,300.00	2号楼系原拆迁地块内应拆迁房屋,根据市主要领导要求保留出新后的建筑,对于该建筑的建设许可和产权登记问题,相关部门至今未给予明确意见,目前仍未取得房产证。原产权人已不存在,无法办理产权证过户
1934第1号楼	13,339,087.69	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第2号楼	6,127,997.18	规划调整,尚未办取新证,原798.3m ² 有证
1934第3号楼	5,931,184.95	规划调整,尚未办取新证,原603.51m ² 有证
1934第4号楼	4,036,395.46	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第5号楼	2,246,276.34	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第6号楼	2,778,472.21	规划调整,尚未办取新证,原145.08m ² 有证
1934第7号楼	5,732,358.73	规划调整,尚未办取新证,原908.91m ² 有证
1934第8号楼	7,268,894.40	规划调整,尚未办取新证,原908.91m ² 有证
1934第9号楼	4,043,215.21	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第10号楼	8,019,503.23	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第11号楼	8,255,707.50	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第12号楼	4,822,499.36	规划调整,尚未办取新证,原608.58m ² 有证
1934第13号楼	1,883,251.60	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第14号楼	1,993,656.67	规划调整,尚未办取新证,原148.19m ² 有证
1934北侧门卫	82,197.74	规划调整,更新改造,尚未办取
1934南侧物管楼	1,506,755.77	规划调整,更新改造,尚未办取
1934配套及其他工程	21,681,042.17	规划调整,更新改造,尚未办取

项 目	投资性房地产账面原值	未办妥产权证书原因
1934 地块	26,981,823.16	规划调整, 尚未办取

14、 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	345,679,956.10	423,425,433.28
固定资产清理	-	-
合 计	345,679,956.10	423,425,433.28

(1) 固定资产情况:

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合 计
一、账面原值:					
1. 期初余额	493,545,155.90	8,443,147.04	14,291,799.48	72,388,671.29	588,668,773.71
2. 本期增加金额	136,016.47	-	708,075.70	5,391,977.83	6,236,070.00
(1) 购置	-	-	708,075.70	4,031,302.48	4,739,378.18
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	1,360,675.35	1,360,675.35
(4) 其他	136,016.47	-	-	-	136,016.47
3. 本期减少金额	88,581,983.98	24,100.00	760,271.16	926,071.94	90,292,427.08
(1) 处置或报废	-	24,100.00	560,971.16	917,183.89	1,502,255.05
(2) 其他	88,581,983.98	-	199,300.00	8,888.05	88,790,172.03
4. 期末余额	405,099,188.39	8,419,047.04	14,239,604.02	76,854,577.18	504,612,416.63
二、累计折旧					
1. 期初余额	100,191,249.67	4,701,865.41	11,367,605.87	48,982,619.48	165,243,340.43
2. 本期增加金额	11,918,828.05	692,157.32	1,009,297.53	7,538,605.13	21,158,888.03
(1) 计提	11,918,828.05	692,157.32	1,009,297.53	7,085,315.80	20,705,598.70
(2) 企业合并增加	-	-	-	453,289.33	453,289.33
3. 本期减少金额	25,882,794.42	18,263.91	679,843.07	888,866.53	27,469,767.93
(1) 处置或报废	-	18,263.91	504,311.04	881,414.66	1,403,989.61
(2) 其他	25,882,794.42	-	175,532.03	7,451.87	26,065,778.32
4. 期末余额	86,227,283.30	5,375,758.82	11,697,060.33	55,632,358.08	158,932,460.53
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	318,871,905.09	3,043,288.22	2,542,543.69	21,222,219.10	345,679,956.10
2. 期初账面价值	393,353,906.23	3,741,281.63	2,924,193.61	23,406,051.81	423,425,433.28

15、 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	6,696,210.04	6,504,312.51
工程物资	-	-
合 计	6,696,210.04	6,504,312.51

(1) 在建工程情况:

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
电梯及安装等费用（盐城凤鸣缙香 36 栋）	-	-	-	615,076.22	-	615,076.22
颐和芥子园酒店	5,308,325.33	-	5,308,325.33	5,310,633.89	-	5,310,633.89
安全生产信息管控系统	90,226.41	-	90,226.41	90,226.41	-	90,226.41
智慧平台系统开发	767,675.98	-	767,675.98	488,375.99	-	488,375.99
人力资源管理系统费用	253,982.32	-	253,982.32	-	-	-
建筑外墙外立面喷涂自动化设备研发	276,000.00	-	276,000.00	-	-	-
合计	6,696,210.04	-	6,696,210.04	6,504,312.51	-	6,504,312.51

16、 使用权资产

项 目	房屋租赁费	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额	30,886,255.97	30,886,255.97
2. 本期增加金额	77,238,317.14	77,238,317.14
(1) 出租	77,238,317.14	77,238,317.14
(2) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他	-	-
4. 期末余额	108,124,573.11	108,124,573.11
二、累计摊销		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	4,661,103.27	4,661,103.27
(1) 计提	4,661,103.27	4,661,103.27
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	4,661,103.27	4,661,103.27
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-

项 目	房屋租赁费	合 计
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	103,463,469.84	103,463,469.84
2. 期初账面价值	30,886,255.97	30,886,255.97

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

17、 无形资产

项 目	软件	土地使用权	车位使用权	合 计
一、账面原值				
1. 期初余额	10,053,732.87	31,778,027.14	800,250.00	42,632,010.01
2. 本期增加金额	4,859,036.98	-	-	4,859,036.98
(1) 购置	4,859,036.98	-	-	4,859,036.98
(2) 内部研发	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
(4) 其他增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-
4. 期末余额	14,912,769.85	31,778,027.14	800,250.00	47,491,046.99
二、累计摊销				
1. 期初余额	3,943,910.79	3,707,436.59	335,160.20	7,986,507.58
2. 本期增加金额	1,514,323.75	529,633.80	36,678.18	2,080,635.73
(1) 计提	1,514,323.75	529,633.80	36,678.18	2,080,635.73
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-
4. 期末余额	5,458,234.54	4,237,070.39	371,838.38	10,067,143.31
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	9,454,535.31	27,540,956.75	428,411.62	37,423,903.68
2. 期初账面价值	6,109,822.08	28,070,590.55	465,089.80	34,645,502.43

18、商誉

(1) 商誉账面价值:

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
江苏元龙房地产开发有限公司	12,835,649.68	-	-	-	-	12,835,649.68
安居福仁(南京)养老服务有限公司	-	1,839,013.21	-	-	-	1,839,013.21
合计	12,835,649.68	1,839,013.21	-	-	-	14,674,662.89

19、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	7,652,941.11	13,340,635.88	5,433,658.55	128,045.93	15,431,872.51
融资租赁手续费	14,346,338.13	-	14,346,338.13	-	-
债券融资费用	636,104.39	4,020,000.00	4,525,912.61	-	130,191.78
长期借款融资费用	9,047,086.76	-	9,047,086.76	-	-
岱山颐和居物业经营权	17,156,287.61	1,029,377.26	2,039,513.74	-	16,146,151.13
颐和芥子园酒店改造支出	90,165,091.31	-	5,121,012.96	-	85,044,078.35
其他	114,798.26	245,957.69	218,807.23	-	141,948.72
合计	139,118,647.57	18,635,970.83	40,732,329.98	128,045.93	116,894,242.49

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

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
其他权益工具投资公允价值变动	2,615,155.84	653,788.96	-	-
信用减值损失[注]	21,820,561.31	5,455,140.34	18,744,770.60	4,686,192.65
内部交易未实现利润	83,962,950.51	20,990,737.63	88,142,211.08	22,035,552.78
可抵扣亏损	6,481,357.14	1,620,339.29	89,117,127.56	22,279,281.89
预收账款预计利润	9,579,959.87	2,394,989.97	15,995,885.32	3,998,971.33
车位成本分摊	66,305,609.98	16,576,402.50	-	-
税款抵扣	12,552,263.44	3,138,065.86	12,552,263.44	3,138,065.86
合计	203,317,858.09	50,829,464.55	224,552,258.00	56,138,064.51

注：应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备合计金额为 21,821,281.31 元，与递延所得税资产的暂时性差异 21,820,561.31 元之间差异为 720.00 元，系胜利圩未来预计亏损未计算递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	5,235,321.60	1,308,830.40	9,556,466.56	2,389,116.64
其他权益工具投资公允价值变动	294,600,000.00	73,650,000.00	448,324,813.44	112,081,203.36
新租赁准则	1,241,348.68	310,337.17	-	-
合 计	301,076,670.28	75,269,167.57	457,881,280.00	114,470,320.00

21、 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
燕子矶G32地块办公楼订购首付款	604,152,500.00	604,152,500.00
临江路一期八年无息乐居雅安置房贷款	7,338,969.00	5,648,332.00
燕子矶新城保障房八年无息贷款	7,920,918.00	7,960,918.00
合 计	619,412,387.00	617,761,750.00

22、 应付票据

项 目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	255,000,000.00	-
银行承兑汇票	19,500,000.00	43,350,000.00
合 计	274,500,000.00	43,350,000.00

23、 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,478,127,325.55	1,264,828,502.73
1 至 2 年	200,430,291.09	82,871,779.84
2 至 3 年	68,019,962.99	698,581,809.76
3 年以上	1,061,156,514.80	468,516,528.43
合 计	3,807,734,094.43	2,514,798,620.76

期末余额中账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
南京商茂房地产开发有限责任公司	45,595,602.84	项目尚未结算
江苏通州四建集团有限公司	31,869,337.53	项目尚未结算
南京兴业建设有限公司	25,874,021.52	项目尚未结算
江苏弘扬建设工程有限公司	23,086,915.10	项目尚未结算
中国建筑装饰集团有限公司	12,541,818.39	项目尚未结算
合 计	138,967,695.38	

24、 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	9,244,197.88	6,438,303.82
1至2年	106,422.02	-
2至3年	-	-
3年以上	-	-
合 计	9,350,619.90	6,438,303.82

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

25、 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
合同负债	14,362,294,180.57	7,924,721,168.33
合 计	14,362,294,180.57	7,924,721,168.33

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

26、 应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	48,393,367.72	349,020,788.05	341,529,775.14	55,884,380.63
二、离职后福利-设定提存计划	791,734.17	38,634,294.91	32,456,258.33	6,969,770.75
三、辞退福利	-	451,011.58	451,011.58	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	49,185,101.89	388,106,094.54	374,437,045.05	62,854,151.38

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	46,895,655.87	282,633,048.14	275,876,035.57	53,652,668.44
2、职工福利费	134,371.00	18,007,660.22	17,761,224.22	380,807.00
3、社会保险费	126,573.38	19,444,483.74	19,517,068.45	53,988.67
其中：医疗保险费	117,450.47	17,169,838.40	17,242,971.37	44,317.50
工伤保险费	5,101.60	766,801.74	766,166.17	5,737.17
生育保险费	4,011.31	1,307,263.00	1,307,340.31	3,934.00
其他	10.00	200,580.60	200,590.60	-
4、住房公积金	104,364.00	22,539,900.98	22,504,000.98	140,264.00
5、工会经费和职工教育经费	1,132,403.47	6,395,694.97	5,871,445.92	1,656,652.52
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合 计	48,393,367.72	349,020,788.05	341,529,775.14	55,884,380.63

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	69,841.28	26,931,525.17	26,921,886.45	79,480.00
2、失业保险费	2,169.34	874,479.15	873,989.74	2,658.75

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、企业年金缴费	719,723.55	10,827,710.59	4,659,802.14	6,887,632.00
4、其他	-	580.00	580.00	-
合 计	791,734.17	38,634,294.91	32,456,258.33	6,969,770.75

27、 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	189,357,945.13	115,786,938.46
个人所得税	2,462,917.11	1,019,681.75
印花税	786,870.67	1,390,545.08
增值税	177,372,518.83	159,955,435.88
土地增值税	46,611,278.37	187,902,692.66
土地使用税	1,224,982.27	1,136,446.75
房产税	5,834,901.85	6,733,732.13
城市维护建设税	3,091,172.39	8,077,933.76
教育费附加	3,328,432.50	3,789,169.99
环保税	2,580,427.20	2,153,595.15
合 计	432,651,446.32	487,946,171.61

28、 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	788,637,338.09	896,086,823.30
应付股利	350,000.00	350,000.00
其他应付款	9,827,345,941.51	10,805,368,331.55
合 计	10,616,333,279.60	11,701,805,154.85

(1) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	137,111,275.14	70,979,584.71
拆借资金利息	381,717,582.65	350,466,644.44
企业债券利息	263,449,374.44	458,601,983.04
融资租赁利息	2,375,883.64	16,038,611.11
债权投资计划利息	3,983,222.22	-
合 计	788,637,338.09	896,086,823.30

(2) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
南京市政排水处	250,000.00	250,000.00
南京水务集团有限公司	100,000.00	100,000.00
合 计	350,000.00	350,000.00

(3) 其他应付款

按账龄列示其他应付款

账 龄	期末余额	期初余额
-----	------	------

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,689,554,923.27	4,561,980,609.86
1 至 2 年	2,337,459,818.99	1,263,329,056.28
2 至 3 年	938,727,907.54	877,020,987.03
3 年以上	3,861,603,291.71	4,103,037,678.38
合 计	9,827,345,941.51	10,805,368,331.55

期末余额中账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因	账龄
南京市江南小化工集中整治现场指挥部	1,564,018,547.52	项目尚未结算	1 年以内；1-2 年
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	1,259,590,675.00	关联方借款尚未偿还	3 年以上
南京市土地储备中心	830,979,434.41	政府往来	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上
上海融创房地产开发集团有限公司	657,995,492.55	关联方借款尚未偿还	1-2 年；2-3 年；3 年以上
南京公用发展股份有限公司	328,785,000.00	关联方借款尚未偿还	3 年以上
南京丰盛置业发展有限公司	310,618,451.19	项目尚未结算	3 年以上
南通市建宏置业有限公司	274,750,000.00	往来款	1 年以内；1-2 年；2-3 年
南京朗铭地产集团有限公司	219,190,000.00	关联方借款尚未偿还	3 年以上
合 计	5,445,927,600.67		

29、 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,996,043,624.76	3,498,191,414.89
一年内到期的应付债券	234,312,499.95	9,283,177,192.43
一年内到期的长期应付款	1,150,555,555.56	164,400,000.00
一年内到期的租赁负债	4,275,160.70	-
合 计	7,385,186,840.97	12,945,768,607.32

(1) 一年内到期的长期借款分类列示：

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	2,858,923,624.76	1,399,801,414.89
抵押借款	160,000,000.00	3,900,000.00
抵押+保证借款	72,000,000.00	684,550,000.00
信用借款	2,875,120,000.00	1,301,660,000.00
保证+质押借款	30,000,000.00	48,280,000.00
信用+抵押借款	-	60,000,000.00
合 计	5,996,043,624.76	3,498,191,414.89

30、 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期融资券	503,826,849.32	500,000,000.00
理财直融	755,000,000.00	845,000,000.00
债权融资计划	467,500,000.00	1,000,000,000.00
待转销项税	953,357,184.73	438,881,716.46
短期融资租赁	750,000,000.00	-
其他	77,839,094.41	-
合 计	3,507,523,128.46	2,783,881,716.46

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

31、 长期借款

(1) 长期借款分类：

项 目	期末余额	期初余额
抵押+保证借款	4,055,821,829.53	1,097,091,688.82
抵押借款	1,482,720,000.00	1,171,890,965.17
保证借款	5,938,672,720.78	5,948,121,609.67
信用借款	2,926,500,000.00	2,374,120,000.00
保证+质押借款	1,811,980,000.00	2,029,980,000.00
合 计	16,215,694,550.31	12,621,204,263.66

32、 应付债券

(1) 分项列示：

项 目	期末余额	期初余额
18 宁安 01	1,000,000,000.00	999,583,333.33
18 宁安 02	1,800,000,000.00	1,798,000,000.00
19 宁安 01	2,797,386,666.67	2,792,906,666.67
南京安居建设集团有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	-	374,000,000.00
南京安居建设集团有限公司 2019 年度第二期债权融资计划	-	501,000,000.00
南京安居建设集团有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	-	325,000,000.00
21 南京安居债 01	2,250,000,000.00	-
项目收益票据	498,687,500.00	497,937,500.00
21 宁建发	996,500,000.00	-
南京安居保障房建设发展有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	-	600,000,000.00
南京安居保障房建设发展有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	-	600,000,000.00
21 宁置业	280,000,000.00	-
19 苏南京国资新城 ZR001	-	209,835,849.10

项 目	期末余额	期初余额
20 燕子矶片 MTN001	497,501,143.03	496,775,201.03
20 燕子矶片 MTN002	498,391,907.02	497,959,816.02
合 计	10,618,467,216.72	9,692,998,366.15

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
18 宁安 01	1,000,000,000.00	2018-3-22	2023-3-22	995,000,000.00	999,583,333.33	-
18 宁安 02	1,800,000,000.00	2018-8-8	2023-8-8	1,791,000,000.00	1,798,000,000.00	-
19 宁安 01	2,800,000,000.00	2019-7-25	2024-7-25	2,786,560,000.00	2,792,906,666.67	-
南京安居建设集团有 限公司 2019 年度第一期 债权融资计划	374,000,000.00	2019-4-19	2022-4-19	374,000,000.00	374,000,000.00	-
南京安居建设集团有 限公司 2019 年度第二期 债权融资计划	501,000,000.00	2019-4-25	2022-4-25	501,000,000.00	501,000,000.00	-
南京安居建设集团有 限公司 2020 年度第一期 债权融资计划	325,000,000.00	2020-2-27	2023-2-27	325,000,000.00	325,000,000.00	-
21 南京安居债 01	2,250,000,000.00	2021-8-2	2026-8-2	2,250,000,000.00	-	2,250,000,000.00
项目收益票据	500,000,000.00	2020-9-23	5 年	500,000,000.00	497,937,500.00	-
21 宁建发	1,000,000,000.00	2021-4-29	3 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
南京安居保障房建设 发展有限公司 2020 年度 第一期债权融资计划	600,000,000.00	2020-11-5	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00	-
南京安居保障房建设 发展有限公司 2019 年度 第一期债权融资计划	600,000,000.00	2019-7-15	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00	-
21 宁置业	280,000,000.00	2021-10-28	3 年	280,000,000.00	-	280,000,000.00
19 苏南京国资新城 ZR001	210,000,000.00	2019-01-16	3 年	210,000,000.00	209,835,849.10	-
20 燕子矶片 MTN001	500,000,000.00	2020-3-13	5 年	500,000,000.00	496,775,201.03	-
20 燕子矶片 MTN002	500,000,000.00	2020-6-23	3+2 年	500,000,000.00	497,959,816.02	-
合 计	13,240,000,000.00			13,212,560,000.00	9,692,998,366.15	3,530,000,000.00

(续)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
18 宁安 01	41,704,109.59	416,666.67	-	-	1,000,000,000.00
18 宁安 02	74,700,000.00	2,000,000.00	-	-	1,800,000,000.00
19 宁安 01	105,840,000.00	4,480,000.00	-	-	2,797,386,666.67
南京安居建设集团有 限公司 2019 年度第一期 债权融资计划	23,861,200.00	-	-	-374,000,000.00	-
南京安居建设集团有 限公司 2019 年度第二期 债权融资计划	31,963,800.00	-	-	-501,000,000.00	-

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
南京安居建设集团有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	18,200,000.00	-	-	-325,000,000.00	-
21 南京安居债 01	73,125,000.00	-	-	-	2,250,000,000.00
项目收益票据		750,000.00	-	-	498,687,500.00
21 宁建发	29,434,166.67	-3,500,000.00	-	-	996,500,000.00
南京安居保障房建设发展有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	-	-	-	-600,000,000.00	-
南京安居保障房建设发展有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	-	-	-	-600,000,000.00	-
21 宁置业	-	-	-	-	280,000,000.00
19 苏南京国资新城 ZR001	-	164,150.90	-	-210,000,000.00	-
20 燕子矶片 MTN001	-	725,942.00	-	-	497,501,143.03
20 燕子矶片 MTN002	-	432,091.00	-	-	498,391,907.02
合计	398,828,276.26	5,468,850.57	-	-2,610,000,000.00	10,618,467,216.72

33、 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁负债	96,906,693.99	30,886,255.97
合 计	96,906,693.99	30,886,255.97

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

34、 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	7,567,777,777.77	3,680,800,000.00
专项应付款	836,029,241.69	1,260,594,962.56
合 计	8,403,807,019.46	4,941,394,962.56

(1) 按款项性质列示长期应付款：

项 目	期末余额	期初余额
融资租赁贷款	447,777,777.77	1,260,800,000.00
债权投资计划	5,420,000,000.00	2,420,000,000.00
ABS 优先级债券	1,700,000,000.00	-
合 计	7,567,777,777.77	3,680,800,000.00

(2) 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
公安基础设施建设专项资金	2,300,901.30	-	2,300,901.30	-
博士老厂区土壤修复专项资金	2,339,542.37	-	2,339,542.37	-
南京固碱厂土壤修复专项资金	134,170.19	-	134,170.19	-
铁合金厂土壤修复专项资金	163,652.15	-	163,652.15	-
保障性安居工程中央基建投资专项资金	2,819,900.00	33,820,000.00	6,249,747.21	30,390,152.79

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新燕街危旧房及棚户区改造	1,283,900.00	-	-	1,283,900.00
毓恒码头及周边地块土壤修复工程土壤防治专项基金	9,430,000.00	-	9,430,000.00	-
招大引强奖金	40,570.00	80,000.00	100,570.00	20,000.00
住宅工程质量问题及对策研究科研资金	56,458.87	-	-	56,458.87
节能专项引导资金（绿色建筑）	90,040.00	-	-	90,040.00
市建筑节能示范项目专项补助资金	200,000.00	-	20,000.00	180,000.00
建筑节能改造示范项目专项补助资金	1,343,400.00	-	50,000.00	1,293,400.00
节能专项引导资金（建筑产业现代化）	1,100,000.00	-	200,000.00	900,000.00
建筑产业现代化示范工程项目补助	4,067,500.00	-	-	4,067,500.00
建筑产业现代化专项引导资金	560,000.00	-	-	560,000.00
2016 年第二批省级节能减排（建筑节能）专项引导资金	3,370,000.00	-	-	3,370,000.00
岱山东路北延项目专项资金	180,000,000.00	400,092,920.35	200,000,000.00	380,092,920.35
龙蟠中路（玄武段）建筑立面综合整治工程	4,416,122.09	-	27,100.00	4,389,022.09
应天大街（雨花段）两侧建筑立面整治出新工程	160,016.59	-	-	160,016.59
江宁区绿洲机械厂项目 A 地块 2019 年装配式 BIM 示范项目	290,000.00	-	-	290,000.00
百水工业园地块保障房一期 A 地块 2019 年装配式 BIM 示范项目	180,000.00	80,000.00	-	260,000.00
地铁四号线孟北站地块保障房（二期商住地块）A 地块 2019 年市级建筑产业现代化示范项目	700,000.00	-	-	700,000.00
龙蟠中路（秦淮段）建筑立面综合整治工程	369,900.00	-	-	369,900.00
应天大街（秦淮段）两侧建筑立面整治出新工程	187,000.00	-	-	187,000.00
中央财政支持住房租赁市场发展补助资金	966,219,889.00	54,106,595.00	966,219,889.00	54,106,595.00
省级住房保障建设引导资金	92,000.00	-	-	92,000.00
保障房配套教育设施建设费	78,680,000.00	-	-	78,680,000.00
财政补助（学校）	-	3,000,000.00	3,000,000.00	-
化工一厂码头复绿补助经费	-	300,000.00	300,000.00	-

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
化纤新村危房出新改造项目财政补助资金	-	573,500.00	573,500.00	-
党建工作经费补助	-	20,000.00	-	20,000.00
凯燕片区（C、D 区）地块地下水修复工程	-	4,870,000.00	-	4,870,000.00
化工一厂地块土壤污染状况调查项目	-	1,670,000.00	-	1,670,000.00
PPP 项目专项补助资金	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00
明城墙沿线环境综合整治工程专项建设资金	-	13,300,000.00	12,897,500.00	402,500.00
公租房管理资金	-	47,500,000.00	47,500,000.00	-
民兵武器库围墙维修款	-	2,225,561.20	2,225,561.20	-
栖霞区海绵城市建设资金	-	814,500.00	-	814,500.00
孟北租赁房项目	-	109,620,000.00	-	109,620,000.00
绿洲租赁房项目	-	76,140,000.00	-	76,140,000.00
鼓楼江北健康中心改造工程资金	-	6,959,200.00	-	6,959,200.00
南京地铁工大站人防工程一期项目	-	12,000,000.00	5,864.00	11,994,136.00
公租房专项资金	-	60,000,000.00	-	60,000,000.00
合 计	1,260,594,962.56	829,172,276.55	1,253,737,997.42	836,029,241.69

35、 实收资本

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

36、 其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况：

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

南京安居建设集团有限责任公司于 2019 年 01 月 31 日发行了南京安居建设集团有限责任公司 2019 年度第一期中期票据。名称：南京安居建设集团有限责任公司 2019 年度第一期中期票据；简称：19 南京安居 MTN001；期限：3+N 年；起息日：2019 年 01 月 31 日；兑付日：2099 年 12 月 31 日；实际发行金额：13 亿元；发行利率：票面利率 4.8%（发行日 1 年

SHIBOR+1.529%)；发行价格：100 元/百元面值。

南京安居建设集团有限责任公司于 2021 年与百瑞信托有限责任公司签订了百瑞富诚 693 号集合资金信托计划（南京安居集团）永续期债权投资合同。名称：百瑞富诚 693 号集合资金信托计划（南京安居集团）；期限：3+N 年；起息日：2021 年 9 月 17 日；兑付日：2099 年 12 月 31 日；投资本金：不超过 20 亿元人民币；年利率：初始利率为 5.30%。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表：

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
18 南京安居 MTN001	697,900,000.00	-	697,900,000.00	-
19 南京安居 MTN001	1,296,100,000.00	-	-	1,296,100,000.00
百瑞信托永续债	-	700,000,000.00	-	700,000,000.00
合计	1,994,000,000.00	700,000,000.00	697,900,000.00	1,996,100,000.00

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（股本溢价）	297,616,297.46	30,454,710.00	-	328,071,007.46
财政拨款转入	17,349,910,354.91	3,114,079,737.39	-	20,463,990,092.30
房产转入	638,718,300.00	-	-	638,718,300.00
无偿划转股权转入	143,902,335.47	-	-	143,902,335.47
其他资本公积[注]	4,042,898,600.50	1,431.03	-	4,042,900,031.53
合计	22,473,045,888.34	3,144,535,878.42	-	25,617,581,766.76

[注]：胜利圩公司改制固定资产评估增值增加资本公积 1,431.03 元。

38、 其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	336,243,610.08	-156,339,969.28	-	-39,084,992.32	-117,254,976.96	-	218,988,633.12
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	336,243,610.08	-156,339,969.28	-	-39,084,992.32	-117,254,976.96	-	218,988,633.12
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值	-	-	-	-	-	-	-

项 目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
变动							
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	336,243,610.08	-156,339,969.28	-	-39,084,992.32	-117,254,976.96	-	218,988,633.12

39、 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	12,558,012.22	-	-	12,558,012.22
合计	12,558,012.22	-	-	12,558,012.22

40、 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,273,234,470.97	1,144,427,678.07
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	1,273,234,470.97	1,144,427,678.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	409,340,262.66	287,916,792.90
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	139,830,000.00	159,110,000.00
转作股本的普通股股利	-	-
其他[注]	-1,373,129.01	-
期末未分配利润	1,544,117,862.64	1,273,234,470.97

[注] 其他系南京颐峰吸收少数股东期初数转入少数股东权益-1,323,143.85 元，扬州颐瑞居吸收少数股东期初数转入少数股东权益-49,985.16 元。

41、 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,678,613,138.84	10,026,411,324.03	10,043,664,422.53	8,783,829,233.26
其他业务	197,573,758.78	198,058,817.84	311,536,832.06	363,350,144.25
合 计	11,876,186,897.62	10,224,470,141.87	10,355,201,254.59	9,147,179,377.51

主营业务明细

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	10,729,728,889.10	9,620,255,134.07	9,154,786,670.89	8,236,457,646.08
建设管理费	399,997,522.57	21,369,440.80	199,670,105.75	9,304.18
租赁房产	159,904,451.30	56,656,957.59	99,854,711.43	12,200,846.67
酒店服务	60,655,267.48	19,920,106.99	50,975,909.31	15,294,081.28

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
资产运营管理	19,120,112.98	-	17,500,345.87	-
环境整治项目	303,999,419.66	303,056,023.43	520,876,679.28	519,867,355.05
养老服务	5,207,475.75	5,153,661.15	-	-
合 计	11,678,613,138.84	10,026,411,324.03	10,043,664,422.53	8,783,829,233.26

42、 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	25,097,399.07	1,414,212.45
城市维护建设税	24,237,837.57	20,400,451.52
教育费附加	19,031,117.30	12,198,276.30
土地增值税	225,687,645.40	244,774,836.70
房产税	30,681,248.76	21,853,776.39
印花税	15,393,132.88	9,666,238.88
车船使用税	28,710.00	31,710.00
土地使用税	6,876,859.28	7,049,717.20
环境保护税	15,466,248.44	8,801,055.49
残疾人保障金	-	252,191.01
其他	-	6,660.00
合 计	362,500,198.70	326,449,125.94

43、 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,021,515.42	36,185,592.44
劳务费	12,219,525.80	978,167.35
办公费用	1,720,958.12	889,652.97
差旅费	118,022.54	66,138.39
业务招待费	21,659.73	205,425.10
邮电通讯费	1,142,861.04	834,605.33
汽车费	83,789.44	138,552.64
折旧费	520,264.14	737,359.75
长期待摊费用摊销及低值易耗品 摊销	3,942,975.07	4,414,039.41
广告费	29,527,616.29	12,909,300.58
租赁费	3,272,331.03	1,567,750.86
装修费	4,099,976.20	18,505.24
水电汽费用	617,512.64	969,737.27
销售策划费	42,952,167.64	53,358,872.71
交通费	382,777.90	186,918.46
修理维保费	9,811,706.53	4,079,842.43
销售服务费	28,804,901.62	16,753,812.74

项 目	本期发生额	上期发生额
交易服务费	6,039,252.51	7,027,512.22
代理费	77,932,996.29	23,417,586.37
业务宣传费	23,938,359.85	14,421,967.76
中介机构咨询费	3,506,367.28	9,001,961.36
物业管理费	14,661,518.35	8,794,095.43
劳动保护费	154,067.19	215,656.38
其他	5,221,840.07	3,303,803.98
合 计	315,714,962.69	200,476,857.17

44、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	305,419,782.42	227,575,070.23
折旧摊销费	20,897,706.90	21,513,028.48
办公费用	5,300,041.35	4,405,544.26
规划设计费	2,320,283.03	-
汽车费用	1,030,856.52	962,472.55
邮电通讯费	3,107,464.88	2,685,482.98
差旅费	1,702,738.83	1,056,003.64
业务招待费	3,957,829.64	1,967,506.87
长期待摊费用摊销及低值易耗品 摊销	9,985,431.18	17,953,912.71
修理维保费	1,997,711.81	910,275.62
业务宣传费	4,049,165.38	3,532,783.31
交通费	2,211,830.76	1,144,916.49
水电汽费	6,576,438.51	4,834,762.13
物业管理费	12,048,941.52	8,856,841.79
租赁费	12,024,885.28	8,593,624.18
劳务费	7,209,459.19	3,893,479.81
会务费	152,653.60	148,790.85
代理费	382,377.52	463,922.55
信息化支出	3,627,084.16	1,853,311.11
中介机构咨询费	22,358,324.86	23,359,066.42
党团费用	1,947,910.53	772,481.77
各项基金	479,750.47	185,900.08
劳动保护费	581,875.71	1,120,105.55
装修费	907,540.43	-
隔离点费用	5,548,196.02	-
协会会费	375,965.94	-
管理服务费	23,773,258.60	490,061.91
其他	5,151,257.98	4,671,422.97
合 计	465,126,763.02	342,950,768.26

45、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	137,484,957.68	170,376,333.39
减：利息收入	80,846,486.84	143,588,943.63
汇兑损益	22.16	-
手续费	1,661,473.35	1,903,370.62
合 计	58,299,966.35	28,690,760.38

46、 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	217,474,665.43	62,944,634.02
生产、生活性服务业可抵扣进项税额加计 10%	530,308.99	93,930.64
个税手续费返还	61,860.00	-
合 计	218,066,834.42	63,038,564.66

47、 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	45,896,106.37	192,785,834.75
处置长期股权投资产生的投资收益	27,750,189.10	6,244,025.68
持有理财产品的投资收益	27,729,509.71	3,395,394.10
收到的现金股利	15,368,560.77	16,153,567.66
其他	-	-128,918.33
合 计	116,744,365.95	218,449,903.86

48、 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-3,218,425.97	-
合 计	-3,218,425.97	-

49、 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-	-4,287,409.15
合 计	-	-4,287,409.15

50、 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	99,476.40	330,012.84
合 计	99,476.40	330,012.84

51、 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
罚款及违约金收入	1,919,219.26	759,361.79
非流动资产毁损报废利得	355.00	7,185.00
不用支付的款项	24,861,504.85	897,600.00
其他	1,145,260.96	894,419.35
合 计	27,926,340.07	2,558,566.14

52、 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	156,000.00	1,423,388.40
罚款及滞纳金支出	403,233.65	7,892,644.99
非流动资产毁损报废损失	28,680.87	8,887.41
违约损失	3,072,231.90	475,941.55
其他	512,649.22	3,395,141.52
合 计	4,172,795.64	13,196,003.87

53、 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	335,335,326.76	160,380,761.24
递延所得税费用	13,636,651.94	45,125,536.23
合 计	348,971,978.70	205,506,297.47

54、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	456,548,681.52	370,841,702.34
加：信用减值损失	3,218,425.97	-
资产减值准备	-	4,287,409.15
固定资产、投资性房地产、使用权资产折旧	70,867,984.59	54,046,090.65
生产性生物资产折旧	-	-
无形资产摊销	2,080,635.73	1,835,649.06
长期待摊费用摊销	40,732,329.98	47,561,063.04
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）	-99,476.40	-330,012.84
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	28,325.87	1,702.41
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	137,484,979.84	478,119,309.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-116,744,365.95	-218,449,903.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	14,406,601.01	49,363,848.27
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-36,169,949.07	-13,838,312.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,465,226,074.51	-3,167,806,959.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	43,724,958,849.71	29,714,313,657.51

项 目	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-37,031,318,252.85	-21,964,931,523.84
经营活动产生的现金流量净额	800,768,695.44	5,355,013,719.87
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	15,380,248,973.56	15,608,179,863.87
减：现金的期初余额	15,608,179,863.87	13,691,070,038.15
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-227,930,890.31	1,917,109,825.72

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	15,380,248,973.56	15,608,179,863.87
其中：库存现金	177,401.13	226,088.47
可随时用于支付的银行存款	15,348,319,562.25	15,348,942,947.65
可随时用于支付的其他货币资金	31,752,010.18	259,010,827.75
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、现金及现金等价物余额	15,380,248,973.56	15,608,179,863.87

55、 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	金额	受限制的原因
货币资金	69,592,916.03	定期存单质押、保证金户、司法冻结等
存货	7,459,888,868.05	用于银行借款抵押
固定资产	192,731,878.95	用于抵押借款及票据
投资性房地产	350,400,888.18	用于票据融资抵押

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

被购买方名称	控制权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
南京安通置业有限公司	2021年6月	40,000,000.00	100.00	现金购买
安居福仁(南京)养老服务有限公司[注]	2021年1月	12,880,000.00	86.00	现金购买

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南京安通置业有限公司	2021年6月	董事会决议及工商变更登记	1,173,502,156.80	25,190.89
安居福仁(南京)养老服务有限公司[注]	2021年1月	董事会决议及工商变更登记	8,040,970.61	-3,868,690.74

[注] 安居福仁(南京)养老服务有限公司包含子公司南京安居福仁护理院管理有限公司。

(1) 本公司系通过下表所列各次交易，分次取得股权。各次交易的具体情况如下：

被购买方名称	取得股权日期	取得成本	取得比例	取得方式
南京安通置业有限公司	2021年6月	40,000,000.00	100.00%	现金购买
安居福仁(南京)养老服务有限公司	2018年5月	7,000,000.00	35.00%	现金购买
安居福仁(南京)养老服务有限公司	2021年1月	5,880,000.00	51.00%	现金购买

(2) 合并成本及商誉：

合并成本	南京安通置业有限公司	安居福仁(南京)养老服务有限公司
--现金	40,000,000.00	5,880,000.00
--非现金资产的公允价值	-	-
--发行或承担的债务的公允价值	-	-
--发行的权益性证券的公允价值	-	-
--或有对价的公允价值	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	2,773,226.24
合并成本合计	40,000,000.00	8,653,226.24
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	40,000,000.00	6,814,213.03
商誉	-	1,839,013.21

(3) 被购买方于购买日可辨认净资产、负债

南京安通置业有限公司购买日可辨认净资产、负债

项目	南京安通置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	72,172,901.50	72,172,901.50
其他应收款	2,011,182.96	2,011,182.96
存货	2,164,150,395.88	2,164,150,395.88
其他流动资产	52,323,826.32	52,323,826.32
递延所得税资产	-	-
小计	2,290,658,306.66	2,290,658,306.66

项 目	南京安通置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
负债:		
应付账款	3,639,007.45	3,639,007.45
合同负债	1,215,624,684.42	1,215,624,684.42
其他应付款	971,394,614.79	971,394,614.79
长期应付款	60,000,000.00	60,000,000.00
小 计	2,250,658,306.66	2,250,658,306.66
净资产	40,000,000.00	40,000,000.00
减: 少数股东权益	-	-
取得的净资产	40,000,000.00	40,000,000.00

安居福仁（南京）养老服务有限公司购买日可辨认净资产、负债

项 目	安居福仁（南京）养老服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:		
货币资金	1,745,584.03	1,745,584.03
预付款项	146,514.80	146,514.80
其他应收款	845,849.00	845,849.00
存货	34,436.67	34,436.67
固定资产	902,520.72	902,520.72
长期待摊费用	12,727,464.85	12,727,464.85
小 计	16,402,370.07	16,402,370.07
负债:		
应付账款	4,515,698.14	4,515,698.14
预收账款	763,496.26	763,496.26
应付职工薪酬	275,003.84	275,003.84
应交税费	-13,711.50	-13,711.50
其他应付款	2,938,379.81	2,938,379.81
小 计	8,478,866.55	8,478,866.55
净资产	7,923,503.52	7,923,503.52
减: 少数股东权益	1,109,290.49	1,109,290.49
取得的净资产	6,814,213.03	6,814,213.03

2、同一控制下企业合并

报告期公司未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

报告期公司未发生反向购买。

4、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权时点的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
南京颐和企业管理有限责任公司	655,300.00	10.00	出售	2021-12-31	协议已签订、款项已收到	231,968.28

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南京颐和企业管理有限责任公司	35.00%	1,481,661.03	2,293,550.00	811,888.98	参考交易价格	-

5、其他原因导致的合并范围变动

(1) 报告期新设成立南京安迈置业有限公司、南京锦新置业有限公司、南京市颐峰装饰有限公司、南京锦颐装饰有限公司、南京颐兆居置业有限公司、徐州颐丰装饰有限公司、南京颐兆居装饰有限公司、南京安居瑾家公寓管理有限公司纳入公司合并范围；

(2) 本期取得对子公司南京颐城房地产开发有限公司的控制权，纳入公司合并范围；

(3) 子公司南京建发集团臻城房地产开发有限公司于2021年1月注销，不再纳入公司合并范围。

七、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)
				直接	间接	
南京安居保障房建设发展有限公司	南京	南京	保障性住房	100.00	-	100.00
南京万晖置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京安科置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	60.00	60.00
南京安高置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京安迈置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京安通置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐居建设有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京颐泉房地产置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	60.00	60.00
南京颐润房地产置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
南京颐成房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
南京颐峰置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	65.00	65.00
南京佳佑城房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
南京国诚置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐恒房地产置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
镇江颐发房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营	-	34.00	34.00
扬州颐诚置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	40.00	40.00
江苏元龙房地产开发有限公司	丹阳	丹阳	房地产开发经营	-	50.00	50.00
苏州颐亭置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
苏州颐泽置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
徐州国基投资置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	100.00	100.00
徐州颐泉置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	徐州	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
徐州颐居置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	47.50	47.50
徐州颐宁置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	50.00	50.00
扬州颐瑞居置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发经营	-	65.00	65.00
徐州颐润居置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京锦新置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	40.00	40.00
南京市颐峰装饰有限公司	南京	南京	住宅室内装饰装修	-	100.00	100.00
南京锦颐装饰有限公司	南京	南京	住宅室内装饰装修	-	40.00	40.00
南京颐兆居置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐城房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	35.00	51.00
徐州颐丰装饰有限公司	徐州	徐州	住宅室内装饰装修	-	100.00	100.00
南京颐兆居装饰有限公司	南京	南京	住宅室内装饰装修	-	100.00	100.00
南京国资投资置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京国会投资置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京建设发展集团有限公司	南京	南京	房地产开发经营	87.97	-	100.00
南京实佳基础设施建设开发有限责任公司	南京	南京	房地产开发经营	-	80.00	80.00
南京建设发展集团雨花房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京建设发展集团保障房建设有限公司	南京	南京	保障房建设	-	100.00	100.00
南京建盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐瑞健康产业发展有限公司	南京	南京	健康咨询服务	100.00	-	100.00
安居福仁(南京)养老服务有限公司	南京	南京	养老服务	-	86.00	86.00
南京安居福仁护理院管理有限公司	南京	南京	护理机构服务	-	86.00	86.00
南京颐悦置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京安居瑾家公寓管理有限公司	南京	南京	住房租赁	-	100.00	100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
南京安居颐和资产经营管理有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京基础建设发展有限责任公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京宁颐实业有限责任公司	南京	南京	旅游饭店	77.01	-	77.01
南京安之旅企业管理有限公司	南京	南京	企业管理咨询	51.00	-	51.00
南京颐和历史文化建筑保护利用有限责任公司	南京	南京	历史建筑保护利用	73.53	-	73.53
南京市胜利圩水产养殖场	南京	南京	淡水鱼类养殖	100.00	-	100.00
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	南京	南京	环境整治工程；工程建设项目投资及管理；物业管理	50.00	-	50.00
南京迅燕建设有限公司	南京	南京	城镇化旧房改造工程、旧城改造工程、园区建设工程	-	50.00	50.00
南京拓燕投资有限公司	南京	南京	城镇化旧房改造工程、旧城改造工程、园区建设工程	-	50.00	50.00
南京燕熙建设有限公司	南京	南京	城镇化旧房改造工程、旧城改造工程、园区建设工程	-	50.00	50.00
南京滨诚整治开发有限公司	南京	南京	环境整治工程	-	50.00	50.00
南京燕诚建设发展有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
南京安江置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	67.50	67.50

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业及联营企业

本公司合营及联营企业的情况详见“五、11、长期股权投资”。

八、关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	有限公司(国有独资)	南京	国有资产的营运与监管	500,000.00	100.00	100.00

本公司的最终控制方为南京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营及联营企业情况

本公司合营及联营企业的情况详见“五、11、长期股权投资”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
保利江苏房地产发展有限公司	子公司非控股股东
江苏中南建设集团股份有限公司	子公司非控股股东母公司
南京夫子庙文化旅游集团有限公司	子公司非控股股东
南京公用发展股份有限公司	子公司非控股股东的股东
南京铎腾置业有限公司	联营公司非控股股东
南京江宁科学园发展有限公司	子公司非控股股东
南京朗铭地产集团有限公司	子公司非控股股东的股东
南京栖霞国有资产经营有限公司	子公司非控股股东
南京仁远投资有限公司	子公司非控股股东
南京市鸿悦置业有限公司	子公司非控股股东
南京市科技创新投资有限责任公司	对外投资单位
南京新城创锦房地产有限公司	子公司非控股股东之参股公司
南京新城万嘉房地产有限公司	子公司非控股股东
南京新希望置业有限公司	联营公司非控股股东
南京旭晟辉企业管理咨询有限公司	子公司非控股股东
南京颐盛房地产开发有限公司	联营公司控股股东
南京银城房地产开发有限公司	子公司非控股股东
南京银澜企业管理有限公司	子公司非控股股东
南京银城房地产开发有限公司	子公司非控股股东
南京长发房地产开发有限责任公司	子公司非控股股东
南京中南新锦城房地产开发有限公司	子公司非控股股东之子公司
南通中南新世界中心房地产开发有限公司	子公司非控股股东
南通中南新世界中心开发有限公司	子公司非控股股东
上海融创房地产开发集团有限公司	子公司非控股股东
融创房地产集团有限公司	子公司非控股股东之最终控制方
上海新龙基（集团）有限公司	子公司非控股股东
新城控股集团股份有限公司	子公司非控股股东母公司
中南镇江房地产开发有限公司	子公司非控股股东母公司控股公司
南京市鼓楼区城市建设有限公司	子公司非控股股东
南京旅游集团有限责任公司	子公司非控股股东
南京市鼓楼国有资产投资发展控股集团有限公司	子公司非控股股东

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏中南建设集团股份有限公司	管理费	11,598,444.41	1,631,974.09
江苏中南建设集团股份有限公司	借款利息支出	5,398,648.93	7,805,715.21
南京江宁科学园发展有限公司	利息支出	2,922,650.95	9,166,266.67
南京新城万嘉房地产有限公司	服务费	-	7,273,680.98

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京鑫颐联置业顾问有限公司	代理费	85,000.00	297,853.30
南京鑫颐联置业顾问有限公司	服务费	3,556,186.64	2,640,140.83
南京鑫颐联置业顾问有限公司	咨询费	790,000.01	537,735.85
南京鑫颐联置业顾问有限公司	人工费用	1,516,067.20	-
南京旭晟辉企业管理咨询有限公司	服务费	-	13,872,412.50
南京银澜企业管理有限公司	服务费	10,635,901.06	-
南京长发房地产开发有限责任公司	借款利息支出	1,837,166.67	1,981,700.00
南京中南新锦城房地产开发有限公司	借款利息支出	-	1,757,604.17
南通中南新世界中心房地产开发有限公司	管理服务费	502,786.29	2,428,826.68
南通中南新世界中心开发有限公司	借款利息支出	7,658,745.51	10,011,100.06
上海融创房地产开发集团有限公司	借款利息支出	54,953,356.61	62,150,000.05
上海融创房地产开发集团有限公司	销售服务费	23,338,888.77	-
上海新龙基(集团)有限公司	借款利息支出	-	146,559.35
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	借款利息支出	8,211,949.68	15,100,416.66
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	物业代理服务	8,582,088.18	3,271,190.92
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	修理维保费	189,498.18	-
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	建安工程费	250,239.64	-
中南镇江房地产开发有限公司	管理费	-	141,509.43
南京颐悦商业管理有限公司	服务费	12,645,411.27	5,283,018.79
南京长发房地产开发有限责任公司	管理费	-	799,400.00
上海融创房地产开发集团有限公司	管理服务费	-	24,286,063.65
保利江苏房地产发展有限公司	借款利息支出	45,412,642.05	-
保利江苏房地产发展有限公司	咨询费	1,790,343.47	-
保利江苏房地产发展有限公司	管理服务费	159,327.92	-
江苏宜居建设工程有限公司	工程开发支出	76,270,087.14	-
南京康安置业有限公司	担保费	428,575.85	-
南京仁远投资有限公司	借款利息支出	394,419.78	-
南京市鸿悦置业有限公司	管理服务费	5,613,207.22	-
南京新城创锦房地产有限公司	管理服务费	1,867,491.96	-
南京新希望置业有限公司	借款利息支出	9,044,633.33	-
南京新希望置业有限公司	销售佣金	393,632.07	-
南京新希望置业有限公司	管理服务费	626,000.00	-

销售商品/提供劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南通市建宏置业有限公司	管理费收入	961,359.97	3,584,905.66
南京安居贝客公寓管理有限公司	租赁收入	7,822,061.04	7,303,864.54
南京安居贝客公寓管理有限公司	借款利息收入	51,297.17	-
南京安居贝客公寓管理有限公司	人工服务收入	122,061.00	-
南京安燕置业有限公司	借款利息收入	-	24,299,810.00
南京鼎茂置业有限公司	管理费收入	9,275,264.15	8,981,132.08
南京鼎茂置业有限公司	借款利息收入	6,296,610.09	-

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京华颐房地产开发有限公司	借款利息收入	-	90,849,689.60
南京华颐房地产开发有限公司	管理费收入	131,581.92	-
南京锦安中垠房地产开发有限公司	借款利息收入	-	717,688.68
南京康安置业有限公司	借款利息收入	-	323,584.91
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	借款利息收入	-	5,400,000.00
南京市颐辉置业有限公司	礼盒收入	1,414.85	-
南京颐乐置业有限公司	借款利息收入	-	18,388,595.89
南京颐燕置业有限公司	借款利息收入	135,828.38	-
南京悦颐房地产开发有限公司	服务费	-	1,095,992.02
镇江颐润中南置业公司	管理费收入	-	2,856,121.63
南京鼎茂置业有限公司	借款利息收入	-	76,012,085.34
南京夫子庙文化旅游集团有限公司	酒店收入	-	12,441.55
南京夫子庙文化旅游集团有限公司	咨询费收入	539,966.04	539,966.04
南京仁远投资有限公司	借款利息收入	-	8,453,413.39
南京尚宸房地产开发有限公司	管理费收入	-	6,333,301.89
南京尚宸房地产开发有限公司	借款利息收入	69,669,798.58	-
南京尚宸房地产开发有限公司	礼盒收入	1,273.27	-
南京悦霖房地产开发有限公司	借款利息收入	3,763,533.06	2,305,668.01
南京悦霖房地产开发有限公司	管理费收入	1,216,981.13	-
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	借款利息收入	18,019,929.54	25,755,283.50
江苏宜居建设工程有限公司	管理费收入	530,806.83	-
南京和颐房地产开发有限公司	借款利息收入	507,890.81	-
南京铎腾置业有限公司	借款利息收入	593,101.60	-
南京聚盛房地产开发有限公司	借款利息收入	9,133,582.42	-
南京市科技创新投资有限责任公司	管理费收入	8,169,813.23	-
南京鑫颐联置业顾问有限公司	租赁收入	71,281.02	-
南京颐铎居置业有限公司	借款利息收入	1,445,670.84	-
南京颐邨居房地产开发有限公司	管理费收入	206,706,493.68	-
苏州相茂置业有限公司	借款利息收入	42,610,299.96	-
苏州颐万居置业有限公司	借款利息收入	4,435,736.16	-
苏州颐永居置业有限公司	借款利息收入	6,104,746.44	-
太仓颐泽居置业有限公司	借款利息收入	26,301,857.62	-
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	租赁收入	181,705.89	-

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方:

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京颐悦置业发展有限公司	南京安居贝客公寓管理有限公司	1,500,000.00	2021-9-26	2022-4-22	否
南京安居颐和资产经营管	南京安居贝客公寓	2,260,000.00	2019-9-17	2023-4-17	否

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
理有限公司	管理有限公司	5,669,000.00	2019-7-3	2024-7-3	否
南京迅燕建设有限公司	南京栖霞山旅游发展有限公司	300,000,000.00	2015-12-30	2025-12-31	否
南京安居建设集团有限责任公司	南京安燕置业有限公司	419,220,000.00	2019-1-25	2022-1-24	否
南京安居保障房建设发展有限公司	南京安燕置业有限公司	525,980,000.00	2019-04-25	2024-04-18	否
南京安居建设集团有限责任公司	南京康安置业有限公司	171,500,000.00	2020-1-19	2045-1-18	否

本公司作为被担保方：

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京江宁科学园发展有限公司	南京安科置业有限公司	390,836,675.53	2019-1-29	2046-12-20	否
南京银城房地产开发有限公司 上海中梁地产集团有限公司	南京颐城房地产开发有限公司	302,250,000.00	2020-4-17	2025-4-17	否
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居置业有限公司	140,000,000.00	2021-9-30	2024-9-23	否
保利江苏房地产发展有限公司	南京锦新置业有限公司	244,400,000.00	2021-4-28	2024-4-27	否
南京新希望置业有限公司	南京锦新置业有限公司	122,200,000.00	2021-4-28	2024-4-27	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
南京锦安中垠房地产开发有限公司	505,736,921.97	2016-11-07	滚动发生	
南京锦安中垠房地产开发有限公司	270,000,000.00	2021-01-01	滚动发生	
南京新城万嘉房地产有限公司	32,033,587.23	2020-06-30	滚动发生	
南京新城万嘉房地产有限公司	9,900,000.00	2021-12-10	滚动发生	
南通中南新世界中心房地产开发有限公司	32,033,587.23	2020-06-29	滚动发生	
南通中南新世界中心房地产开发有限公司	9,900,000.00	2021-12-10	滚动发生	
南京颐乐置业有限公司	195,636,450.00	2016-12-14	滚动发生	
南京安居建合建筑科技有限公司	32,846,470.00	2020-01-10	滚动发生	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	267,027,289.63	2021-01-01	滚动发生	
南京安燕置业有限公司	788,500,000.00	2018-04-02	滚动发生	
南京安居贝客公寓管理有限公司	2,000,000.00	2020-05-09	滚动发生	
南京和颐房地产开发有限公司	510,029,302.00	2021-01-01	滚动发生	
南京聚盛置业有限公司	389,638,128.60	2021-01-01	滚动发生	
南京颐铎居置业有限公司	663,051,961.20	2021-01-01	滚动发生	
苏州相茂置业有限公司	730,443,736.21	2021-01-01	滚动发生	
苏州颐万居置业有限公司	807,462,665.59	2021-01-01	滚动发生	
苏州颐永居置业有限公司	801,783,364.56	2021-01-01	滚动发生	
太仓颐泽居置业有限公司	86,271,545.62	2021-01-01	滚动发生	
拆入				
南京公用发展股份有限公司	328,785,000.00	2020-12-29	2022-5-31	
南京朗铭地产集团有限公司	219,190,000.00	2020-12-29	2022-5-31	
南通中南新世界中心开发有限公司	49,595,492.55	2020-08-24	滚动发生	
镇江颐润中南置业公司	76,700,000.00	2020-01-01	滚动发生	
上海融创房地产开发集团有限公司	657,995,492.55	2020-03-19	滚动发生	
南京长发房地产开发有限责任公司	30,641,819.60	2020-03-19	滚动发生	
南京银城房地产开发有限公司	88,750,000.00	2020-01-01	滚动发生	
保利江苏房地产发展有限公司	221,780,054.27	2021-03-09	滚动发生	

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	江苏中南建设集团股份有限公司	334,500,000.00	95,000,000.00
其他应收款	南京安居贝客公寓管理有限公司	2,000,000.00	5,000.00
其他应收款	南京安居建合建筑科技有限公司	33,574,782.00	26,846,470.00
其他应收款	南京安燕置业有限公司	852,098,409.72	593,598,409.72
其他应收款	南京鼎茂置业有限公司	-	385,531,058.34
其他应收款	南京海颐房地产开发有限公司	115,132,469.94	141,371,722.66
其他应收款	南京花园置业有限公司	24,338,600.00	54,338,600.00
其他应收款	南京华颐房地产开发有限公司	44,573,441.71	515,582,038.78
其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	755,763,562.35	1,003,963,562.35
其他应收款	南京康安置业有限公司	3,532,328.34	82,883,228.34
其他应收款	南京尚宸房地产开发有限公司	6,713,300.00	6,713,300.00
其他应收款	南京新城万嘉房地产有限公司	41,933,587.23	32,033,587.23
其他应收款	南京颐乐置业有限公司	270,621,647.87	270,621,647.87
其他应收款	南京颐燕置业有限公司	98,356,142.47	812,400,120.55

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	南京悦霖房地产开发有限公司	-	282,013,623.29
其他应收款	南通中南新世界中心房地产开发有限公司	41,933,587.23	32,033,587.23
其他应收款	上海新龙基(集团)有限公司	9,947,368.00	6,842,105.00
其他应收款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	267,027,289.63	500,250,625.91
其他应收款	新城控股集团股份有限公司上海第二分公司	-	45,900.00
其他应收款	阳光绿城物业服务(南京)有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应收款	镇江颐润中南置业公司	44,901.23	54,794.41
其他应收款	南京栖霞国有资产经营有限公司	-	90,000,000.00
其他应收款	保利江苏房地产发展有限公司	385,000,000.00	-
其他应收款	江苏宜居建设工程有限公司	662,390.38	-
其他应收款	南京和颐房地产开发有限公司	510,029,302.00	-
其他应收款	南京聚盛房地产开发有限公司	389,638,128.60	-
其他应收款	南京仁远投资有限公司	20,000,000.00	-
其他应收款	南京市鸿悦置业有限公司	184,172,480.34	-
其他应收款	南京新希望置业有限公司	140,000,000.00	-
其他应收款	南京颐和企业管理有限责任公司	76,578.27	487,173.56
其他应收款	南京颐铎居置业有限公司	884,069,322.40	-
其他应收款	南京颐盛房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应收款	南京颐邨居房地产开发有限公司	219,108,883.30	-
其他应收款	南京银城房地产开发有限公司	157,862,126.00	-
其他应收款	南京银嘉汇企业管理有限公司	65,000,000.00	-
其他应收款	苏州相茂置业有限公司	730,443,736.21	-
其他应收款	苏州颐万居置业有限公司	807,462,665.59	-
其他应收款	苏州颐永居置业有限公司	853,378,920.00	-
其他应收款	太仓颐泽居置业有限公司	86,271,545.62	-
其他应收款- 应收利息	南京鼎茂置业有限公司	-	119,684,770.41
其他应收款- 应收利息	南京锦安中垠房地产开发有限公司	2,915,500.00	2,915,500.00
其他应收款- 应收利息	南京悦霖房地产开发有限公司	-	2,444,008.09
其他应收款- 应收利息	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	100,336,835.02	52,238,125.46
其他应收款- 应收利息	南京和颐房地产开发有限公司	538,364.29	-
其他应收款- 应收利息	南京聚盛房地产开发有限公司	9,681,597.36	-
其他应收款- 应收利息	南京颐铎居置业有限公司	1,532,411.09	-
其他应收款-	苏州相茂置业有限公司	45,166,917.96	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收利息			
其他应收款 - 应收利息	苏州颐万居置业有限公司	28,106,280.24	-
其他应收款 - 应收利息	苏州颐永居置业有限公司	5,337,666.67	-
其他应收款 - 应收利息	太仓颐泽居置业有限公司	4,475,569.16	-
应收账款	南通市建宏置业有限公司	1,019,041.57	3,800,000.00
应收账款	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	4,037.00	4,037.00
预付账款	南京鑫颐联置业顾问有限公司	-	4,000,000.00
预付账款	上海融创房地产开发集团有限公司	2,257,692.00	8,000,000.00
预付账款	阳光绿城物业服务(南京)有限公司	91,853.18	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	南通市建宏置业有限公司	274,750,000.00	260,750,000.00
其他应付款	江苏中南建设集团股份有限公司	30,492,020.32	13,494,926.98
其他应付款	南京安居贝客公寓管理有限公司	2,423,859.75	629,100.00
其他应付款	南京鼎茂置业有限公司	14,000,000.00	-
其他应付款	南京花园置业有限公司	-	10,000.00
其他应付款	南京华颐房地产开发有限公司	7,000,000.00	46,387.16
其他应付款	南京江宁科学园发展有限公司	-	137,966,266.67
其他应付款	南京仁远投资有限公司	-	84,559,455.88
其他应付款	南京市颐辉置业有限公司	189,228,876.96	169,978,876.96
其他应付款	南京鑫颐联置业顾问有限公司	1,080,504.48	844,000.00
其他应付款	南京公用发展股份有限公司	328,785,000.00	385,914,340.28
其他应付款	南京朗铭地产集团有限公司	219,190,000.00	257,276,226.85
其他应付款	南京颐乐置业有限公司	17,500,000.00	17,500,000.00
其他应付款	南京颐悦商业管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	南京银城房地产开发有限公司	88,750,000.00	88,750,000.00
其他应付款	南京银澜企业管理有限公司	-	26,306,717.98
其他应付款	南京悦颐房地产开发有限公司	147,600,000.00	147,600,000.00
其他应付款	南京长发房地产开发有限责任公司	30,641,819.60	30,472,062.40
其他应付款	南京中南新锦城房地产开发有限公司	5,003,937.50	5,003,937.50
其他应付款	南通中南新世界中心开发有限公司	49,595,492.55	118,595,492.55
其他应付款	上海融创房地产开发集团有限公司	657,995,492.55	816,995,492.55
其他应付款	新城控股集团股份有限公司上海第二分公司	234,647.76	302,046.64
其他应付款	阳光绿城物业服务(南京)有限公司	1,641,955.73	2,017,964.33
其他应付款	镇江颐润中南置业公司	76,700,000.00	175,000,000.00
其他应付款	中南镇江房地产开发有限公司	200,000.00	200,000.00
其他应付款	南京市国有资产投资管理控股(集团)	1,259,590,675.00	1,709,590,675.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	有限责任公司		
其他应付款	保利江苏房地产发展有限公司	228,277,987.61	-
其他应付款	南京尚宸房地产开发有限公司	180,000,000.00	-
其他应付款	南京新希望置业有限公司	3,248,966.66	-
其他应付款	南京颐和企业管理有限公司	2,112,978.96	2,802,782.70
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	-
其他应付款	南京云茂装饰有限公司	75,600,000.00	11,200,000.00
其他应付款-应付利息	南京长发房地产开发有限责任公司	3,816,200.01	1,979,033.34
其他应付款-应付利息	南通中南新世界中心开发有限公司	66,241,850.83	58,583,105.32
其他应付款-应付利息	上海融创房地产开发集团有限公司	197,371,321.84	142,417,965.23
其他应付款-应付利息	保利江苏房地产发展有限公司	19,072,642.84	-
其他应付款-应付利息	南京公用发展股份有限公司	57,129,340.28	-
其他应付款-应付利息	南京朗铭地产集团有限公司	38,086,226.85	-
应付账款	南京鑫颐联置业顾问有限公司	715,126.41	17,575.67
应付账款	上海融创房地产开发集团有限公司	1,867,311.00	5,441,208.00
应付账款	阳光绿城物业服务(南京)有限公司	367,790.73	220,187.02
应付账款	南京颐和企业管理有限公司	42,500.00	-
应付账款	江苏宜居建设工程有限公司	32,454,296.24	-
应付账款	南京颐悦商业管理有限公司	3,792,965.82	-
应付账款	南京公用发展股份有限公司	53,365.88	-
预收账款	南京安居贝客公寓管理有限公司	699,000.63	798,857.78

九、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

本公司作为担保方：

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京颐悦置业发展有限公司	南京安居贝客公寓管理有限公司	1,500,000.00	2021-9-26	2022-4-22	否
南京安居颐和资产经营管理有限公司	南京安居贝客公寓管理有限公司	2,260,000.00	2019-9-17	2023-4-17	否
		5,669,000.00	2019-7-3	2024-7-3	否

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京迅燕建设有限公司	南京栖霞山旅游发展有限公司	300,000,000.00	2015-12-30	2025-12-31	否
南京安居建设集团有限责任公司	南京安燕置业有限公司	419,220,000.00	2019-1-25	2022-1-24	否
南京安居保障房建设发展有限公司	南京安燕置业有限公司	525,980,000.00	2019-04-25	2024-04-18	否
南京安居建设集团有限责任公司	南京康安置业有限公司	171,500,000.00	2020-1-19	2045-1-18	否

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	4,266.14	8,266.14
银行存款	3,835,702,404.43	2,713,224,839.93
其他货币资金	49,781,646.03	46,958,418.86
合计	3,885,488,316.60	2,760,191,524.93
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：期末货币资金中使用受限的货币资金金额为 49,781,646.03 元，为保证金等。

2、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	96,876.30	-	215,827.35	0.01
1 至 2 年	208,878.59	0.01	204,143,641.67	4.81
2 至 3 年	204,143,641.67	4.99	141,530,909.73	3.33
3 年以上	3,887,806,087.56	95.00	3,898,043,577.83	91.85
合计	4,092,255,484.12	100.00	4,243,933,956.58	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况：

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 3,313,231,923.92 元，

占预付账款年末余额合计数的比例为 80.96%。

3、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	79,810,020.97	-
应收股利	-	-
其他应收款	16,562,362,399.08	20,798,781,488.47
合 计	16,642,172,420.05	20,798,781,488.47

(1) 应收利息

项 目	期末余额	期初余额
关联方资金拆借利息	79,810,020.97	-
合 计	79,810,020.97	-

(2) 其他应收款

类 别	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 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	16,562,362,399.08	100.00	-	-	16,562,362,399.08
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	16,562,362,399.08	100.00	-	-	16,562,362,399.08
合 计	16,562,362,399.08	100.00	-	-	16,562,362,399.08

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	20,798,781,488.47	100.00	-	-	20,798,781,488.47
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	20,798,781,488.47	100.00	-	-	20,798,781,488.47
合 计	20,798,781,488.47	100.00	-	-	20,798,781,488.47

①期末按单项计提坏账准备的其他应收款:

无。

②按组合 1 计提坏账准备的其他应收款:

无。

③按组合 2 计提坏账准备的其他应收款:

款项的性质	期末余额
-------	------

款项的性质	期末余额
关联方往来	12,484,148,400.59
政府往来	10,156,539.65
押金、保证金	181,531.77
备用金	83,647.94
代建单位往来	1,413,992,108.84
专项资金	2,653,800,170.29
合计	16,562,362,399.08

注：组合2按公司会计政策不计提坏账准备，详见本附注三、9。

④按账龄披露：

账龄	期末账面余额
1年以内	9,784,746,243.02
1至2年	968,469,919.10
2至3年	340,839,229.04
3至4年	114,121,575.14
4至5年	37,476,658.87
5年以上	5,316,708,773.91
合计	16,562,362,399.08

⑤坏账准备计提情况：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	-	-	-	-
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年12月31日余额	-	-	-	-

⑥本期无实际核销的其他应收款情况。

⑦其他应收款按款项性质分类情况：

款项的性质	期末余额
-------	------

款项的性质	期末余额
备用金	83,647.94
押金、保证金等	181,531.77
代建单位往来	1,413,992,108.84
关联方往来	12,484,148,400.59
政府往来	10,156,539.65
专项资金	2,653,800,170.29
合 计	16,562,362,399.08

⑧按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
南京颐居建设有限 公司	关联方往来	4,732,174,741.50	1年以内	28.57	-
南京安居保障房建 设发展有限公司	关联方往来	3,823,774,231.41	1年以内	23.09	-
南京万晖置业有限 公司	关联方往来	1,695,126,873.98	1-2年、2-3 年、3-4年、 4-5年、5年 以上	10.23	-
西善桥岱山	专项资金	1,408,129,978.47	5年以上	8.50	-
丁家庄创业园	专项资金	1,027,773,855.71	5年以上	6.21	-
合 计		12,686,979,681.07		76.60	-

4、存货

(1) 分类情况:

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,075,532,583.14	-	1,075,532,583.14
开发成本	9,554,646,273.13	-	9,554,646,273.13
开发产品	839,500,368.73	-	839,500,368.73
合 计	11,469,679,225.00	-	11,469,679,225.00

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	-	-	-
开发成本	8,692,469,233.23	-	8,692,469,233.23
开发产品	838,718,300.00	-	838,718,300.00
合 计	9,531,187,533.23	-	9,531,187,533.23

5、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	13,694,542.04	8,842,535.29
待抵扣增值税	-	374.54
合 计	13,694,542.04	8,842,909.83

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况：

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具：	-	-	-	-	-	-
按公允价值计量的	-	-	-	-	-	-
按成本计量的	-	-	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-	-	-

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,205,539,622.04	-	16,205,539,622.04	13,217,199,622.04	-	13,217,199,622.04
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合 计	16,205,539,622.04	-	16,205,539,622.04	13,217,199,622.04	-	13,217,199,622.04

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京安居保障房建设发展有限公司	3,129,160,000.00	743,040,000.00	-	3,872,200,000.00	-	-
南京基础建设发展有限责任公司	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00	-	-
南京颐悦置业有限公司	806,483,556.74	-	-	806,483,556.74	-	-
南京国资投资置业有限公司	984,103,446.19	-	-	984,103,446.19	-	-
南京宁颐实业有限责任公司	337,088,723.64	-	-	337,088,723.64	-	-
南京安居颐和资产管理运营有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
南京建设发展集团有限公司	1,136,393,173.07	-	-	1,136,393,173.07	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京安之旅企业管理有限公司	45,900,000.00	15,300,000.00	-	61,200,000.00	-	-
南京颐和历史文化建筑保护利用有限责任公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	3,843,531,945.54	-	-	3,843,531,945.54	-	-
南京颐居建设有限公司	34,538,776.86	2,000,000,000.00	-	2,034,538,776.86	-	-
南京颐瑞健康产业发展有限公司	200,000,000.00	230,000,000.00	-	430,000,000.00	-	-
合计	13,217,199,622.04	2,988,340,000.00	-	16,205,539,622.04	-	-

8、其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
大千生态环境集团股份有限公司	157,384,833.28	172,124,802.56
南京长江发展股份有限公司[注 1]	26,680,000.00	26,680,000.00
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	52,460,308.00	52,460,308.00
南京国资混改基金有限公司[注 2]	185,000,000.00	140,000,000.00
合计	421,525,141.28	391,265,110.56

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

注 1：本公司持有的长江经济联合发展(集团)股份有限公司(以下简称上海长发)、南京长江发展股份有限公司(以下简称南京长发)的股权，系根据南京人民政府国有资产监督管理委员会、南京市财政局于 2013 年 8 月 15 日印发的“关于划转上海长发公司和南京长发公司股权的通知”(宁国资委产[2013]154 号)无偿受让所得，同时根据该文件，本公司统一代管江宁区财政局等 12 个区级机构、南京银行、南京永达(集团)股份有限公司等单位出资认购的上海长发和南京长发的股权。另外，本公司无偿受让南京市水利局 28 万股南京长发公司的股权。本公司代持的股本金额合计 13,767,464.26 元。

注 2：根据《关于组建南京市国有企业混合所有制改革促进基金的建议方案》，南京国资混改基金有限公司是贯彻落实《有关深化国有企业改革的指导意见》(中发〔2015〕22 号)、《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》(国发〔2015〕54 号)等精神，推动国有资本和社会资本有序融合、共同发展，采用母子基金的模式，由紫金集团牵头、各相关市属集团参与。一期资金预计投资额在 10-20 亿，其中安居集团已出资 1.85 亿元，占实收资本的 10%。

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	合计
----	--------	----

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额	79,000,748.58	79,000,748.58
2. 本期增加金额	12,601,969.68	12,601,969.68
(1) 外购	12,601,969.68	12,601,969.68
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	91,602,718.26	91,602,718.26
(1) 处置	16,231,063.12	16,231,063.12
(2) 其他转出	75,371,655.14	75,371,655.14
4. 期末余额	-	-
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提或摊销	-	-
(2) 累计折旧转入	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	-	-
2. 期初账面价值	79,000,748.58	79,000,748.58

10、 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	2,658,899.85	2,889,078.92
固定资产清理	-	-
合 计	2,658,899.85	2,889,078.92

(1) 固定资产情况:

项 目	运输设备	电子及办公设备	合 计

项 目	运输设备	电子及办公设备	合 计
一、账面原值：			
1. 期初余额	2,050,258.39	5,560,126.31	7,610,384.70
2. 本期增加金额	372,592.70	262,439.22	635,031.92
(1) 购置	372,592.70	262,439.22	635,031.92
(2) 在建工程转入	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	164,774.00	-	164,774.00
(1) 处置或报废	164,774.00	-	164,774.00
(2) 其他	-	-	-
4. 期末余额	2,258,077.09	5,822,565.53	8,080,642.62
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,706,041.79	3,015,263.99	4,721,305.78
2. 本期增加金额	130,148.79	726,823.50	856,972.29
(1) 计提	130,148.79	726,823.50	856,972.29
3. 本期减少金额	156,535.30	-	156,535.30
(1) 处置或报废	156,535.30	-	156,535.30
(2) 其他	-	-	-
4. 期末余额	1,679,655.28	3,742,087.49	5,421,742.77
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	578,421.81	2,080,478.04	2,658,899.85
2. 期初账面价值	344,216.60	2,544,862.32	2,889,078.92

11、 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	1,111,884.71	578,602.40
工程物资	-	-
合 计	1,111,884.71	578,602.40

(1) 在建工程情况：

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
安全生产信息管控系统	90,226.41	-	90,226.41	90,226.41	-	90,226.41
智慧平台系统开发	767,675.98	-	767,675.98	488,375.99	-	488,375.99
人力资源管理系统费	253,982.32	-	253,982.32	-	-	-

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
用						
合 计	1,111,884.71	-	1,111,884.71	578,602.40	-	578,602.40

12、 无形资产

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,781,654.18	2,781,654.18
2. 本期增加金额	12,743.36	12,743.36
(1) 购置	12,743.36	12,743.36
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
(4) 其他增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	2,794,397.54	2,794,397.54
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,142,071.04	1,142,071.04
2. 本期增加金额	278,271.47	278,271.47
(1) 计提	278,271.47	278,271.47
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	1,420,342.51	1,420,342.51
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,374,055.03	1,374,055.03
2. 期初账面价值	1,639,583.14	1,639,583.14

13、 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：

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
税款抵减	12,552,263.44	3,138,065.86	12,552,263.44	3,138,065.86
其他权益工具投资公允价值变动	2,615,155.84	653,788.96	-	-
合 计	15,167,419.28	3,791,854.82	12,552,263.44	3,138,065.86

(2) 未经抵销的递延所得税负债:

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资 公允价值变动	-	-	12,124,813.44	3,031,203.36
合 计	-	-	12,124,813.44	3,031,203.36

14、 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
ABS 次级债券	100,000,000.00	-
合 计	100,000,000.00	-

15、 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	287,188.17	-
1 至 2 年	-	36,836.36
2 至 3 年	36,836.36	52,347,116.57
3 年以上	109,199,112.91	56,851,996.34
合 计	109,523,137.44	109,235,949.27

期末余额中账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额
南京商茂房地产开发有限责任公司	45,595,602.84
南通四建集团有限公司	6,220,866.00
江苏省住建集团有限公司	3,076,172.11
合 计	54,892,640.95

16、 预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	-	-
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	-	-
合 计	-	-

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

17、 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	260,816,159.39	94,887,271.91
合 计	260,816,159.39	94,887,271.91

注：期初余额与上年末余额不一致详见附注三、30、重要会计政策和会计估计变更。

18、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,762,656.80	30,951,130.72	30,805,530.72	1,908,256.80
二、离职后福利-设定提存计划	-	3,306,756.96	3,306,756.96	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	1,762,656.80	34,257,887.68	34,112,287.68	1,908,256.80

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,403,656.80	25,307,433.83	25,307,433.83	1,403,656.80
2、职工福利费	-	1,584,618.08	1,584,618.08	-
3、社会保险费	-	1,409,718.46	1,409,718.46	-
其中：医疗保险费	-	1,275,104.86	1,275,104.86	-
工伤保险费	-	43,260.73	43,260.73	-
生育保险费	-	91,352.87	91,352.87	-
…其他	-	-	-	-
4、住房公积金	-	1,889,076.00	1,889,076.00	-
5、工会经费和职工教育经费	359,000.00	760,284.35	614,684.35	504,600.00
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合 计	1,762,656.80	30,951,130.72	30,805,530.72	1,908,256.80

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-	1,827,049.76	1,827,049.76	-
2、失业保险费	-	57,097.17	57,097.17	-
3、企业年金缴费	-	1,422,610.03	1,422,610.03	-
合 计	-	3,306,756.96	3,306,756.96	-

19、 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	-	5,629,433.06
个人所得税	411,768.77	10,840.71
合 计	411,768.77	5,640,273.77

20、 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	268,138,002.89	310,209,007.42
应付股利	-	-
其他应付款	3,328,092,326.14	3,397,978,481.68
合 计	3,596,230,329.03	3,708,187,489.10

(1) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期一次还本的长期借款利息	79,137,502.89	69,921,275.47
关联方借款利息	131,944.44	-
企业债券利息	188,868,555.56	240,287,731.95
合 计	268,138,002.89	310,209,007.42

(2) 其他应付款

按账龄列示其他应付款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	923,762,398.42	742,791,779.92
1 至 2 年	257,104,260.67	312,231,303.73
2 至 3 年	269,291,087.16	4,096,164.48
3 年以上	1,877,934,579.89	2,338,859,233.55
合 计	3,328,092,326.14	3,397,978,481.68

期末余额中账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	账 龄
南京市国有资产管理控股(集团)有限责任公司	1,020,000,000.00	3 年以上
南京市土地储备中心	500,000,000.00	3 年以上
南京丰盛置业发展有限公司	310,618,451.19	3 年以上
南京商茂房地产开发有限责任公司	19,847,353.96	1-2 年、3 年以上
江苏省邮政公司南京分公司	12,963,600.00	3 年以上
合 计	1,863,429,405.15	

21、 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,175,660,000.00	1,301,660,000.00
一年内到期的应付债券	-	5,595,333,333.33
合 计	3,175,660,000.00	6,896,993,333.33

(1) 一年内到期的长期借款分类列示:

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	2,875,120,000.00	1,301,660,000.00
保证借款	300,540,000.00	-
合 计	3,175,660,000.00	1,301,660,000.00

22、 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
理财直融	755,000,000.00	845,000,000.00
债权融资计划	467,500,000.00	1,000,000,000.00
待转销项税	13,040,807.97	-
短期融资租赁	750,000,000.00	-
合 计	1,985,540,807.97	1,845,000,000.00

23、长期借款

(1) 长期借款分类:

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	1,199,460,000.00	450,000,000.00
信用借款	1,199,000,000.00	2,374,120,000.00
合 计	2,398,460,000.00	2,824,120,000.00

24、应付债券

(1) 分项列示:

项 目	期末余额	期初余额
18 宁安 01	1,000,000,000.00	999,583,333.33
18 宁安 02	1,800,000,000.00	1,798,000,000.00
19 宁安 01	2,797,386,666.67	2,792,906,666.67
南京安居建设集团有限责任公司 2019 年度第一期债权融资计划	-	374,000,000.00
南京安居建设集团有限责任公司 2019 年度第二期债权融资计划	-	501,000,000.00
南京安居建设集团有限责任公司 2020 年度第一期债权融资计划	-	325,000,000.00
21 南京安居债 01	2,250,000,000.00	-
合 计	7,847,386,666.67	6,790,490,000.00

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
18 宁安 01	1,000,000,000.00	2018-03-22	2023-03-22	995,000,000.00	999,583,333.33	-
18 宁安 02	1,800,000,000.00	2018-08-08	2023-08-08	1,791,000,000.00	1,798,000,000.00	-
19 宁安 01	2,800,000,000.00	2019-7-25	2024-7-25	2,786,560,000.00	2,792,906,666.67	-
南京安居建设集团有限责任公司 2019 年度第一期债券融资计划	374,000,000.00	2019-4-19	2022-4-19	374,000,000.00	374,000,000.00	-
南京安居建设集团有限责任公司 2019 年度第二期债券融资计划	501,000,000.00	2019-4-25	2022-4-25	501,000,000.00	501,000,000.00	-
南京安居建设集团有限责任公司 2020 年度第一期债券融资计划	325,000,000.00	2020-2-27	2023-2-27	325,000,000.00	325,000,000.00	-
21 南京安居债 01	2,250,000,000.00	2021-8-2	2026-8-2	2,250,000,000.00	-	2,250,000,000.00
合计	9,050,000,000.00	-	-	9,022,560,000.00	6,790,490,000.00	2,250,000,000.00

(续)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
18 宁安 01	41,704,109.59	416,666.67	-	-	1,000,000,000.00
18 宁安 02	74,700,000.00	2,000,000.00	-	-	1,800,000,000.00
19 宁安 01	105,840,000.00	4,480,000.00	-	-	2,797,386,666.67

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
南京安居建设集团有限责任公司2019年度第一期债券融资计划	23,861,200.00	-	-	-374,000,000.00	-
南京安居建设集团有限责任公司2019年度第二期债券融资计划	31,963,800.00	-	-	-501,000,000.00	-
南京安居建设集团有限责任公司2020年度第一期债券融资计划	18,200,000.00	-	-	-325,000,000.00	-
21南京安居债01	73,125,000.00	-	-	-	2,250,000,000.00
合计	369,394,109.59	6,896,666.67	-	-1,200,000,000.00	7,847,386,666.67

25、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,000,000,000.00	-
专项应付款	78,772,000.00	821,812,000.00
合计	3,078,772,000.00	821,812,000.00

(1) 按款项性质列示长期应付款：

项目	期末余额	期初余额
债权投资计划	3,000,000,000.00	-
合计	3,000,000,000.00	-

(2) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
省级住房保障建设引导资金	92,000.00	-	-	92,000.00
保障房配套教育设施建设费	78,680,000.00	-	-	78,680,000.00
中央财政支持住房租赁市场发展补助资金	743,040,000.00	-	743,040,000.00	-
明城墙沿线环境综合整治工程专项建设资金	-	6,650,000.00	6,650,000.00	-
岱山东路北延项目专项资金	-	200,000,000.00	200,000,000.00	-
公租房管理资金	-	47,500,000.00	47,500,000.00	-
民兵武器库围墙维修款	-	2,225,561.20	2,225,561.20	-
合计	821,812,000.00	256,375,561.20	999,415,561.20	78,772,000.00

26、实收资本

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

27、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况：

南京安居建设集团有限责任公司于2018年08月14日发行了南京安居建设集团有限责任公司

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

南京安居建设集团有限责任公司于 2019 年 01 月 31 日发行了南京安居建设集团有限责任公司 2019 年度第一期中期票据。名称：南京安居建设集团有限责任公司 2019 年度第一期中期票据；简称：19 南京安居 MTN001；期限：3+N 年；起息日：2019 年 01 月 31 日；兑付日：2099 年 12 月 31 日；实际发行金额：13 亿元；发行利率：票面利率 4.8%（发行日 1 年 SHIBOR+1.529%）；发行价格：100 元/百元面值。

南京安居建设集团有限责任公司于 2021 年与百瑞信托有限责任公司签订了百瑞富诚 693 号集合资金信托计划（南京安居集团）永续期债权投资合同。名称：百瑞富诚 693 号集合资金信托计划（南京安居集团）；期限：3+N 年；起息日：2021 年 9 月 17 日；兑付日：2099 年 12 月 31 日；投资本金：不超过 20 亿元人民币；年利率：初始利率为 5.3%。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表：

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
18 南京安居 MTN001	697,900,000.00	-	697,900,000.00	-
19 南京安居 MTN001	1,296,100,000.00	-	-	1,296,100,000.00
百瑞信托永续债	-	700,000,000.00	-	700,000,000.00
合计	1,994,000,000.00	700,000,000.00	697,900,000.00	1,996,100,000.00

28、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	211,393,173.07	-	-	211,393,173.07
财政拨款转入	17,272,508,498.26	2,556,135,365.27	-	19,828,643,863.53
房产转入	638,718,300.00	-	-	638,718,300.00
无偿划转股权转入	143,902,335.47	-	-	143,902,335.47
其他资本公积	3,832,943,858.49	-	-	3,832,943,858.49
合计	22,099,466,165.29	2,556,135,365.27	-	24,655,601,530.56

29、 其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	9,093,610.08	-14,739,969.28	-	-3,684,992.32	-11,054,976.96	-	-1,961,366.88
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-

项 目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其他权益工具投资公允价值变动	9,093,610.08	-14,739,969.28	-	-3,684,992.32	-11,054,976.96	-	-1,961,366.88
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	9,093,610.08	-14,739,969.28	-	-3,684,992.32	-11,054,976.96	-	-1,961,366.88

30、 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	12,565,522.66	-	-	12,565,522.66
合 计	12,565,522.66	-	-	12,565,522.66

31、 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-177,637,251.03	-45,271,433.60
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	-177,637,251.03	-45,271,433.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	39,743,884.16	26,744,182.57
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	139,830,000.00	159,110,000.00
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-277,723,366.87	-177,637,251.03

32、 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,166,833.06	16,231,063.12	431,608,710.42	427,384,732.40
其他业务	-	-	6,897,578.41	-
合 计	15,166,833.06	16,231,063.12	438,506,288.83	427,384,732.40

33、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	-	1,376,980.88
城建税	4,413,122.60	2,033,107.10
教育费附加	3,152,230.68	1,452,219.50
土地使用税	29,452.00	29,452.00
印花税	660,474.34	1,348,832.30
车船使用税	6,000.00	6,540.00
其他	-	31,554.72
合 计	8,261,279.62	6,278,686.50

34、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售策划费	-	724,121.12
合 计	-	724,121.12

35、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,257,887.68	19,576,873.58
劳务费	210,679.00	-
折旧摊销费	1,135,243.76	1,173,184.12
办公费用	465,308.87	1,075,260.84
邮电通讯费	296,000.21	291,802.15
差旅费	252,140.13	105,301.09
业务招待费	164,426.63	104,241.28
业务宣传费	1,008,992.44	621,698.11
交通费	186,405.45	84,619.90
水电汽费	605,109.39	566,576.40
物业管理费	1,414,288.29	1,329,285.72
租赁费	212,892.45	116,198.94
信息化支出	436,475.42	311,801.88
中介机构咨询费	3,921,427.11	5,534,014.81
低值易耗品摊销	20,688.36	-
隔离点费用	62,288.23	-
协会会费	145,702.97	-
其他	315,963.03	426,847.82
合 计	45,111,919.42	31,317,706.64

36、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	-	-
减：利息收入	-	-
手续费	198,983.56	10,313.86
合 计	198,983.56	10,313.86

37、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	20,000.00	44,424.91
个税手续费	8,723.44	-
合 计	28,723.44	44,424.91

38、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	75,367,900.00	46,787,400.00
收到的现金股利	3,368,560.77	8,153,567.66
理财收益	17,102,498.64	-
合 计	95,838,959.41	54,940,967.66

39、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	29,023.43	-
合 计	29,023.43	-

40、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	0.51	-
合 计	0.51	-

41、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失	-	749.08
捐赠支出	47,000.00	1,000,000.00
滞纳金	-	7,189.26
其他	11,999.99	23,999.97
合 计	58,999.99	1,031,938.31

42、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	1,457,409.98	-
递延所得税费用	-	-
合 计	1,457,409.98	-

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	39,743,884.16	26,744,182.57
加：信用减值损失	-	-
资产减值准备	-	-

项 目	本期金额	上期金额
固定资产折旧	856,972.29	896,700.20
生产性生物资产折旧	-	-
无形资产摊销	278,271.47	276,483.92
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-29,023.43	-
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	-	749.08
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	-
财务费用(收益以“一”号填列)	-	-
投资损失(收益以“一”号填列)	-95,838,959.41	-54,940,967.66
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“一”号填列)	-854,980,905.44	408,970,840.39
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-435,686,569.92	-1,645,794,112.78
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	554,797,325.39	-8,487,241.03
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-790,859,004.89	-1,272,333,365.31
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,835,706,670.57	2,713,233,106.07
减：现金的期初余额	2,713,233,106.07	5,508,377,993.81
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,122,473,564.50	-2,795,144,887.74

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	3,835,706,670.57	2,713,233,106.07
其中：库存现金	4,266.14	8,266.14
可随时用于支付的银行存款	3,835,702,404.43	2,713,224,839.93
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、现金及现金等价物余额	3,835,706,670.57	2,713,233,106.07

南京安居建设集团有限责任公司

2022年3月28日



营业执照

(副本)

编号 320100000202202220077

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。



统一社会信用代码
913200000831585821 (1/1)

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙) 成立日期 2013年11月04日

类型 特殊普通合伙企业 合伙期限 2013年11月04日至2033年10月31日

执行事务合伙人 余瑞玉 主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1907室

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、财务咨询、审计、税务代理、资产评估、会计、审计、税务、法律、经济、管理、信息技术咨询服务；从事法律法规规定的其他业务。



登记机关

2022年02月22日



会计师事务所 执业证书

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：余瑞玉

主任会计师：

经营场所：南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：32000010

批准执业文号：苏财会[2013]39号

批准执业日期：2013年09月28日



发证机关：江苏省财政厅

二〇一三年九月一日

发证机关：江苏省财政厅

二〇一三年九月一日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0001597

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》。



姓名 常桂华

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-08-10

Date of birth

工作单位 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

Working unit

身份证号码 350203196508104028

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



常桂华(320100030034)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

320100030034

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2000 年 02 月 28 日

2017 07 18

年 月 日



雷颖菁

姓名 Full name 雷颖菁
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1990-07-24
 工作单位 Working unit 天新会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 320682199007241740



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 320000100122
No. of Certificate
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2019 04 29 日
Date of issuance 年 月 日

年 月 日

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、南京安居建设集团有限责任公司 2021 年年度财务报告
- 2、南京安居建设集团有限责任公司 2021 年年度审计报告
- 3、信息披露文件

二、查询地址

南京安居建设集团有限责任公司

地址：南京市雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号北楼 5 楼

联系人：瞿昞漾

电话：025-68255032

传真：025-68255034

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）上海清算所（<http://www.shclearing.com.cn>）或北京金融资产交易所网站（<http://www.cfae.cn>）下载本年度报告，或在工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本年度报告全文及上述备查文件。