公司代码：600716　　公司简称：凤凰股份

江苏凤凰置业投资股份有限公司
2020 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人汪维宏、主管会计工作负责人颜树云及会计机构负责人（会计主管人员）陈超声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以2020年年末总股本 936,060,590股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.30元（含税），派发现金股利总额为 28,081,817.70元，剩余未分配利润结转下一年度。本年度公司不进行公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

受到风险、不明朗因素及假设的影响，本报告所涉及的未来经济及行业的主观假定和判断、企业未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

本报告已描述了公司面临的风险，敬请投资者查阅查阅“第四节 经营情况讨论与分析”之“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”。

十一、其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义.....4
第二节 公司简介和主要财务指标.....4
第三节 公司业务概要.....9
第四节 经营情况讨论与分析.....11
第五节 重要事项.....31
第六节 普通股股份变动及股东情况.....45
第七节 优先股相关情况.....48
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....49
第九节 公司治理.....55
第十节 公司债券相关情况.....58
第十一节 财务报告.....64
第十二节 备查文件目录.....190

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、凤凰股份	指	江苏凤凰置业投资股份有限公司
凤凰集团	指	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
凤凰传媒	指	江苏凤凰出版传媒股份有限公司
立信事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
申万宏源	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	江苏凤凰置业投资股份有限公司
公司的中文简称	凤凰股份
公司的外文名称	Jiangsu Phoenix Property Investment Company Limited
公司的外文名称缩写	Phoenix Property
公司的法定代表人	汪维宏

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	毕胜	白帮武
联系地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
电话	025-83566267	025-83566283
传真	025-83566299	025-83566299
电子信箱	fhzy@ppm.cn	baibw@ppm.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
公司注册地址的邮政编码	210037
公司办公地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
公司办公地址的邮政编码	210037
公司网址	www.fhzy.cn
电子信箱	fhzy@ppm.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	公司证券法务部

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	凤凰股份	600716	ST凤凰

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	南京市江东北路 359 号国瑞大厦 2 号楼 18-20 层
	签字会计师姓名	诸旭敏 钱辰

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	894,108,011.60	1,301,698,174.21	-31.31	1,046,968,366.65
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	894,108,011.60	1,301,698,174.21	-31.31	1,046,968,366.65
归属于上市公司股东的净利润	57,514,777.94	84,875,886.00	-32.24	564,175,319.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,178,160.38	43,943,703.09	-111.78	-27,053,235.58
经营活动产生的现金流量净额	915,997,128.89	-246,608,046.87	不适用	42,546,449.26
投资活动产生的现金流量净额	683,126,244.27	734,958,794.75	-7.05	1,098,804,403.24
筹资活动产生的现金流量净额	-428,820,158.96	-1,865,281,059.10	不适用	-335,823,166.67
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减（%）	2018年末
归属于上市公司	5,728,355,253.11	5,736,466,335.29	-0.14	4,772,607,824.25

股东的净资产				
总资产	8,725,324,251.56	8,703,195,012.07	0.25	10,150,113,749.23

（二） 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益（元／股）	0.0614	0.0907	-32.30	0.6027
稀释每股收益（元／股）	0.0614	0.0907	-32.30	0.6027
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	-0.0055	0.0469	-111.73	-0.0289
加权平均净资产收益率（%）	1	1.61	减少0.61个百分点	14.05
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.09	0.84	减少0.93个百分点	-0.67

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

营业收入变动的主要原因：主要原因是本年除苏州写字楼剩余楼盘整体销售外，受疫情影响其他楼盘去化难，去年宜兴项目集中交付，其他楼盘去化相对较好，本年营业收入较上年下降。

归属于上市公司股东的净利润变动的主要原因：本年主营业务利润较上年下降。

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润变动的主要原因：本年主营业务利润较上年下降，而公司持有的基金公允价值变动收益较上年上升。

经营活动产生的现金流量净额变动的主要原因：主要是本年在售楼盘回笼资金较多，去年镇江项目支付土地出让金尾款，而今年无此类支出，导致本年经营活动产生的现金流量净额较上年增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动的主要原因：主要是去年部分 16 凤凰 01 债回售兑付，14 凤凰债券到期兑付。

基本每股收益变动的主要原因：主要原因是本年主营业务利润较上年下降。

扣除非经常性损益后的基本每股收益变动的主要原因：主要原因是本年主营业务利润较上年下降，而公司持有的基金公允价值变动收益较上年上升。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、 2020 年分季度主要财务数据

单位：元　币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	49,543,738.37	101,235,180.46	123,592,030.55	619,737,062.22
归属于上市公司股东的净利润	-35,325,003.17	30,024,059.58	66,632,919.22	-3,817,197.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,812,746.89	-2,897,188.52	15,638,971.32	-12,107,196.29
经营活动产生的现金流量净额	-175,534,233.73	30,792,491.79	49,510,446.65	1,011,228,424.18

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	7,308.34			1,139,993,666.98
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	542,642.30		964,942.93	500,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益	7,109,691.78		10,824,958.90	10,398,715.33
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或				

有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	70,827,615.72	ETF 基金公允价较上年大幅上升	27,915,459.42	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				1,125,991.00
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	306,431.89		1,698,857.66	-2,091,317.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额				-237,070,513.37
所得税影响额	-16,100,751.71		-472,036.00	-321,627,987.27
合计	62,692,938.32		40,932,182.91	591,228,555.55

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	319,660,494.91	259,044,174.40	-60,616,320.51	54,820,920.79
其他权益工具投资	2,677,235,503.64	2,139,825,727.81	-537,409,775.83	0
合计	2,996,895,998.55	2,398,869,902.21	-598,026,096.34	54,820,920.79

截止报告期末，公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司持有南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”）174,272,700 股，占南京证券发行前总股本的比例为 4.73%，系南京证券第四大股东。2018 年 3 月 13 日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会召开 2018 年第 44 次发行审核委员会工作会议，南京证券首发申请获通过。南京证券股票上市后该股份在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量，根据会计准则规定，该项金融资产应改按公允价值计量，相关账面价值与公允价值之间的差额扣除递延所得税负债计入其他综合收益。本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，本公司将原分类为“可供出售金融资产”，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”，财务报表列报项目为“其他权益工具投资”。

2019 年 8 月 15 日，公司召开了第七届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《拟以持有的南京证券股份认购基金份额计划调整的议案》（议案的具体内容详见公司临 2019-032 号公告），公司于 2019 年 9 月以持有南京证券的部分股权，换购华夏证券开放式指数基金，本公司指定为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，财务报表列报项目为“交易性金融资产”。

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）主要业务

公司的主营业务系房地产开发，业务范围辐射于江苏省和安徽省，公司房地产开发以住宅、商业为主。根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司的主营业务为房地产开发与经营，属于“K70 房地产业”，相关披露按照《上海证券交易所上市公司分行业经营性信息披露指引第一号——房地产》进行行业经营性信息披露。

（二）经营模式

公司的主营业务为房地产开发与销售，自主开发销售是公司的主要经营模式，公司聚焦刚需型和改善型需求，坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略，涵盖文化MALL综合体，坚持以核心城市及重点城市群为主的布局战略，公司开发的业务范围主要集中于江苏省和安徽省。围绕主营业务，公司积极实现多领域的协调发展，在养老产业方面，尝试打造精品养老社区，为公司产业转型的方向和模式奠定了一定的基础。

（三）行业情况

2020 年上半年，为抵抗新冠疫情的冲击，政策方面中央财政、货币政策齐发力，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，市场平稳恢复。进入下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，行业金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，同时多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。市场方面，重点城市商品住宅市场规模已基本恢复，百城新建住宅价格稳中有升，长三角和珠三角地区量价上行特征突出。土地方面，300 城宅地供需规模同比小幅增长，一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价结构性上涨。企业方面，代表房企加大营销加速回款，销售业绩持续提升。

据国家统计局数据显示：2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25536.28 万平方米，比上年下降 1.1%，土地成交价款 17268.83 亿元，比上年增长 17.4%。全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加

29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

全国房地产开发施工面积 926759 万平方米，比上年增长 3.7%，其中住宅面积 655558 万平方米，比上年增长 4.4%；房屋新开工面积 224433 万平方米，比上年下降 1.2%，其中住宅面积 164329 万平方米，比上年减少 1.9%；房屋竣工面积 91218 万平方米，比上年减少 4.9%，其中住宅面积 65910 万平方米，比上年减少 3.1%；商品房销售面积 176086 万平方米，比上年增长 2.6%，其中住宅面积 154878 万平方，比上年增长 3.2%。（数据来源：国家统计局）

2020 年，虽受新冠疫情的影响，但房地产行业基本保持着稳定的态势，投资回暖，商品房销售面积小幅增长，千亿房企增加至 41 家。中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。展望 2021 年，国家将坚持“住房不炒”的原则，大力发展租房租赁市场，“三道红线”政策下房企财务降杠杆将是主旋律。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

为了配合公司资金需求，丰富投资组合，报告期内，公司减持了部分南京证券股票。2020 年 1 月 10 日，公司召开的第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于拟以集中竞价方式减持南京证券股票的议案》（议案的具体内容详见公司临 2020-003 号公告），公司拟于 2020 年 2 月 10 日至 2020 年 8 月 8 日以集中竞价方式减持南京证券股票。截止 2020 年 7 月 8 日，此次减持计划完成，公司累计减持 32,988,013 股，剩余 174,272,700 股，占南京证券总股本的 5.28%。由于南京证券于 2020 年 11 月 6 日完成非公开发行A股股票的股份登记工作，江苏凤凰置业有限公司的持股比例由 5.28%被动稀释至 4.73%。

2020 年 8 月 20 日，公司召开第八届董事会第四次会议审议通过《关于通过大宗交易和二级市场集中竞价方式减持华夏证券ETF份额的议案》，同意公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司持有的华夏中证全指证券公司ETF份额，通过大宗交易和二级市场集中竞价的方式进行减持。董事会授权江苏凤凰置业有限公司经营层根据市场情况采用二级市场集中竞价结合大宗交易的方式减持华夏中证全指证券公司ETF份额。具体事项详见临 2020-034《凤凰股份第八届董事会第四次决议公告》。截至报告期末，公司通过集中竞价和大宗交易方式累计出售 104,527,300 份华夏证券ETF份额，成交金额 1.33 亿元。截至报告日，公司持有 190,268,948 份华夏证券ETF 份额。

其中：境外资产 0（单位：元　币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

(一)体制优势

公司是国有控股上市公司，控股股东是江苏凤凰出版传媒集团有限公司（凤凰集团），实际

控制人是江苏省人民政府。江苏凤凰出版传媒集团有限公司是全国文化产业重要的战略投资者，其总体经济规模和综合实力评估连续多年保持全国新闻出版业第一，名列“全国文化产业 30 强”。公司依托凤凰集团，在再融资、信用担保、经营资金等方面均获得了控股股东的全力支持。

（二）文化品牌优势

公司是江苏省首家定位于文化地产开发的房地产开发企业。公司依靠凤凰集团丰富的文化资源，通过全面复制文化主题地产开发模式，以文化产业基础设施建设和文化街区开发为依托，同时推进周边商、住项目开发，实现了文化与地产的有效整合。公司始终坚持文化地产发展观，着力于实现内部互动、资源共享、优势互补。随着文化地产模式的开创，不仅满足了人们的文化需求，营造了浓郁的文化氛围，同时也促进了城市文化事业的发展，实现了物质和精神文明的双赢。

公司开发的房地产项目以优良的品质和合理的定价获得了市场的广泛认可，凤凰“和”系列的住宅、办公产品以及凤凰书城项目已经形成了独特的文化地产品牌，在江苏省内外具备了较高的知名度。

（三）养老资源优势

公司在认真调研的基础上，经过可行性论证，拟定了向养老地产转型的战略规划。近年来公司积极践行转型布局，构建居家养老与机构养老相结合的养老模式，使居家养老与机构养老紧密结合，相互支撑，相互补充，形成“机构→社区→家庭”三位一体、医养融合的康复养老管理模式，建立新的利润增长点和先发竞争优势，努力成为业内领先企业。

（四）资金优势

房地产行业是典型的资金密集型行业，具有投资大、周期长等特点。在国家对房地产企业融资手段逐渐收缩的形势下，公司前期通过发行公司债获得了大量资金，控股股东凤凰集团每年为公司提供 30 亿元的借款额度授信，公司亦通过减持部分南京证券股票、出售华夏证券ETF回收现金，保证了公司正常经营资金流动顺畅，资产负债率在同类上市企业中处于较低水平。

（五）管理优势

公司多年主营房地产业务，具有丰富的行业经验和较高的专业能力，能够引领公司持续、健康发展。此外，公司一直关注治理架构、风控体系的建设，使得公司在完善有效、风险可控的治理框架下实现业务的稳步发展。

第四节　经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）公司开发项目进展情况

2020 年，公司在建项目 3 个，总建筑面积约 86.4 万平方米。

1.泰兴凤凰文化广场项目：占地 177 亩，总建筑面积约 46.6 万平方米，总投资额为 210,250.00 万元，本年实际投资额为 9322.28 万元。产品类别为商业、普通住宅。项目用地由如泰运河北侧大三角、小三角和南侧三地块组成。目前北地块于 2017 年已全部交付。截止 2020 年底，南地块

完成住宅楼竣工备案和交付，完成文化MALL竣工和质监、人防、节能等所有专项验收工作。

2.宜兴凤凰怡然居项目：占地 283 亩，总建筑面积约 17.2 万平方米，总投资额为 118,970.00 万元，本年实际投资额为 8120.78 万元。产品类别为花园洋房、别墅，项目配套有活动中心、康复医养中心，该项目为公司进军养老产业的试点项目。目前该项目 1、2 组团花园洋房已交付；3、4 组团别墅可销售面积约 3.3 万平方米，已预售面积为 2.1 万平方米，交付时间为 2021 年底。目前正在加紧施工，4 组团已全部封顶，3 组团正在进行土石方和基础施工。

3.镇江凤凰和颐居项目：占地 133 亩，总建筑面积约 22.6 万平方米，总投资额为 205,294.00 万元，本年实际投资额约为 2234.59 万元。宗地东邻东城绿洲翰林苑，南至纬八路，紧邻镇江第一中学，西至谷阳路，北至桓王亭路。规划用途为居住，容积率 1.8，可建地上计容建筑面积 15.984 万平方米，地下约 6.45 万平方米。规划有 19 栋花园洋房、1 栋小高层、6 栋高层住宅及 6 栋相关配套用房。地块方正，区位优越。该项目已于 2019 年 12 月 19 日取得施工许可证开工建设，目前正在进行地库施工，预计 2021 年三季度开始销售，2022 年二季度局部竣工交付。

（二）公司已完工项目去库存销售情况

报告期内，苏州写字楼项目完成剩余在售物业整体交易所有手续，5.964 亿元交易金额分三个节点全部到账。2020 年苏州公司共完成销售金额 6.086 亿元，款清 6.086 亿元，可结转金额 6.086 亿元。至此，苏州项目真正实现了彻底清盘。

截止报告期，合肥项目尚有在售办公楼 7.06 万平方米，车位 1033 个；镇江项目住宅下底层商业面积 0.63 万平方米，南通项目办公库存 208 套，计 2.61 万平方米;盐城凤凰文化广场公寓、商业共计 7.5 万平方米。2021 年的主要任务依然是去库存，苏州项目的彻底清盘为公司的去库存提供了成功的销售模式，公司其他去库存项目会借鉴苏州项目的成功经验，积极探索整体销售，力争年内能有所突破。

（三）健康养老产业的转型发展

报告期内，公司坚持主营业务的同时，积极探索战略转型，进军健康养老失业，在江苏宜兴打造健康养老地产项目——凤凰怡然居。该项目以配套养老服务为核心，着力打造产品优良、配套完善、服务贴心、管理精良的高端养老养生项目，是公司践行转型布局的试点项目。

未来公司将集中力量打造精品养老社区，逐步完善养生养老产业各个环节。公司通过与养老团队合作，对公司养老地产项目进行规划、智能化系统设计、适老化设计等多项咨询策划，并将社会资源、政策资源进行充分整合，努力形成“机构→社区→家庭”三位一体、医养融合的康复养老管理模式。

（四）继续保持规范治理的良好态势

公司董事会、监事会、股东大会规范运作，报告期内公司共召开董事会 10 次、监事会 5 次、股东大会 1 次；公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的

业务及自主经营能力；信息披露亦真实、准确、及时、完整。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 894,108,011.60 元，归属于母公司股东的净利润为 57,514,777.94 元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	894,108,011.60	1,301,698,174.21	-31.31
营业成本	684,300,625.45	1,065,576,715.84	-35.78
销售费用	33,383,743.51	32,585,289.56	2.45
管理费用	35,391,213.00	36,965,219.52	-4.26
财务费用	18,129,394.52	59,955,088.61	-69.76
经营活动产生的现金流量净额	915,997,128.89	-246,608,046.87	不适用
投资活动产生的现金流量净额	683,126,244.27	734,958,794.75	-7.05
筹资活动产生的现金流量净额	-428,820,158.96	-1,865,281,059.10	不适用

营业收入变动的主要原因：主要原因是本年除苏州写字楼剩余楼盘整体销售外，受疫情影响其他楼盘去化难，去年宜兴项目集中交付，其他楼盘去化相对较好，本年营业收入较上年下降。
营业成本变动的主要原因：本年收入较上年下降，营业成本相应下降。
财务费用变动的主要原因：去年偿还部分 16 凤凰 01 债、14 凤凰债，本年有息负债较上年大幅度减少，利息费用相应减少。
经营活动产生的现金流量净额变动的主要原因：主要是本年在售楼盘回笼资金较多，去年镇江项目支付土地出让金尾款，而今年无此类支出，导致本年经营活动产生的现金流量净额较上年增加。
筹资活动产生的现金流量净额变动的主要原因：主要是去年部分 16 凤凰 01 债回售兑付、14 凤凰债券到期兑付。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用
见下述分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	848,387,114.83	660,391,671.69	22.16	-32.82	-36.37	增加 4.34 个百分点
租赁	45,021,495.62	23,908,953.76	46.89	18.05	-13.76	增加 19.59 个百分点
其他	699,401.15			-16.31		
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率比

			（%）	比上年增减（%）	比上年增减（%）	上年增减（%）
无锡凤凰项目	55,173,408.21	32,628,899.19	40.86	-91.73	-94.38	增加 27.89 个百分点
泰兴凤凰项目	102,721,820.36	99,106,772.76	3.52	-44.80	-48.76	增加 7.45 个百分点
苏州凤凰项目	583,628,283.87	454,852,499.20	22.06	679.38	926.64	减少 18.77 个百分点
盐城凤凰项目	55,858,843.78	38,861,114.88	30.43	12.50	-0.48	增加 9.07 个百分点
镇江凤凰项目	11,684,457.49	7,775,268.38	33.46	-95.54	-95.26	减少 3.94 个百分点
其他零星项目	39,320,301.12	27,167,117.28	30.91	71.09	66.42	增加 1.94 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
江苏省	848,387,114.8	660,391,671.69	22.16	-32.82	-36.37	增加 4.34 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

无锡凤凰项目：去年宜兴项目集中交付，本年宜兴项目尾盘销售，本年收入较上年下降，营业成本相应下降。

泰兴凤凰项目：受疫情影响，本年泰兴项目住宅去化难，本年收入较上年下降，营业成本相应下降。

苏州凤凰项目：本年苏州项目办公楼清盘，本年收入较上年大幅增加，营业成本相应增加。

镇江凤凰项目：本年住宅尾盘销售，受疫情影响商业用房去化难，本年收入较上年下降，营业成本相应下降。

其他零星项目：本年合肥项目车位对外销售并交付，本年收入较上年增加，营业成本相应增加。

(2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减（%）	销售量比上年增减（%）	库存量比上年增减（%）
住宅	平方米	25,326.16	15,177.44	17,178.59	-59.02	-83.08	144.37
办公写字楼	平方米	-	56,993.64	124,707.36	-100.00	378.28	-31.37
商业	平方米	2,206.02	650.73	58,175.64		-92.79	2.75
其他服务设施	平方米	-	-	1,456.13			-
其他（如车位等）	个	1,031.00	351.00	3,432.00	100.19	-27.63	24.71

产销量情况说明

1.住宅：本年泰兴南地块住宅竣工，去年宜兴住宅竣工面积较大，故本年生产量比上年下降；受疫情及公司库存影响，本年销售量比上年下降；由于泰兴住去化缓慢，本年期末库存量比上年增加。

2. 办公写字楼：公司已无在建办公写字楼，去年合肥办公写字楼竣工，故本年生产量比上年下降；本年苏州办公写字楼清盘，故本年销售量比上年增加，期末库存量比上年减少。

3.商业：受疫情影响公司商业去化难，故本年销售量比上年下降。

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	房地产开发	660,391,671.69	96.51	1,037,852,732.76	97.40	-36.37	
租赁	租赁	23,908,953.76	3.49	27,723,983.08	2.60	-13.76	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
无锡凤凰项目	房地产开发	32,628,899.19	4.94	580,851,443.19	55.97	-94.38	见下表
泰兴凤凰项目	房地产开发	99,106,772.76	15.01	193,401,867.92	18.63	-48.76	见下表
苏州凤凰项目	房地产开发	454,852,499.20	68.88	44,304,888.37	4.27	926.64	见下表
盐城凤凰项目	房地产开发	38,861,114.88	5.88	39,048,196.17	3.76	-0.48	
镇江凤凰项目	房地产开发	7,775,268.38	1.18	163,921,636.17	15.79	-95.26	见下表
其他零星项目	房地产开发	27,167,117.28	4.11	16,324,700.94	1.57	66.42	见下表

成本分析其他情况说明

无锡凤凰项目	去年宜兴项目集中交付，本年宜兴项目尾盘销售，本年收入较上年下降，营业成本相应下降。
泰兴凤凰项目	受疫情影响，本年泰兴项目住宅去化难，本年收入较上年下降，营业成本相应下降。
苏州凤凰项目	本年苏州项目办公楼清盘，本年收入较上年大幅增加，营业成本相应增加。
镇江凤凰项目	本年住宅尾盘销售，受疫情影响商业用房去化难，本年收入较上年下降，营业

	成本相应下降。
其他零星项目	本年合肥项目车位对外销售并交付，本年收入较上年增加，营业成本相应增加。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

□适用 √不适用

3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上期数	变动比例（%）	增减原因
营业税金及附加	88,232,865.41	27,276,234.76	223.48	主要是本年苏州写字楼剩余楼盘整体销售，计提土地增值税
销售费用	33,383,743.51	32,585,289.56	2.45	
管理费用	35,391,213.00	36,965,219.52	-4.26	
财务费用	18,129,394.52	59,955,088.61	-69.76	去年部分偿还 16 凤凰 01 债、14 凤凰债，本年有息负债较上年有较大幅度减少，利息费用相应减少

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上期数	变动比例（%）	增减原因
经营活动产生的现金流量	915,997,128.89	-246,608,046.87	-471.44	主要是本年在售楼盘回笼资金较多，去年镇江项目支付土地出让金尾款，导致本年经营活动产生的现金流量净额较上年增加。
投资活动产生的现金流量	683,126,244.27	734,958,794.75	-7.05	
筹资活动产生的现金流量	-428,820,158.96	-1,865,281,059.10	不适用	主要是去年部分16凤凰01债回售兑付，14凤凰债券到期兑付。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

2020 年公司主要完成了苏州办公楼剩余楼盘的整体销售及交付，但受疫情及公司产品结构影响，其他在售楼盘去化难，公司主营业务利润较上年降幅较大。公司持有的华夏 ETF 基金 2020 年末每份净值上升，实现公允价值变动收益较上年增幅较大。综合计算，2020 年公司净利润较上年下降 33.10%。

（三） 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	2,583,809,831.46	29.61	1,426,837,382.81	16.39	81.09	主要原因是：1、本年在售项目回笼资金较多，而各在建项目投入资金较上年下降，2、本年出售部分南京证券股票、部分 ETF 基金回笼资金较多
交易性金融资产	259,044,174.40	2.97	319,660,494.91	3.67	-18.96	本年出售部分 ETF 基金
预付款项	25,093,149.34	0.29	2,377,846.02	0.03	955.29	主要是镇江项目预付工程款
其他应收款	9,569,573.86	0.11	14,611,786.98	0.17	-34.51	主要苏州项目收回代垫维修基金
存货	3,151,215,610.45	36.12	3,308,603,596.51	38.02	-4.76	
其他流动资产	119,216,504.87	1.37	87,427,313.75	1.00	36.36	本年预缴土地增值税与增值税较上年增加
其他权益工具投资	2,139,825,727.81	24.52	2,677,235,503.64	30.76	-20.07	
投资性房地产	364,061,284.43	4.17	810,645,723.97	9.31	-55.09	主要是本年苏州写字楼剩余楼盘的整体销售
固定资产	20,151,430.55	0.23	21,867,308.30	0.25	-7.85	
无形资产	3,989,966.77	0.05	4,260,208.19	0.05	-6.34	
应付账款	278,962,568.58	3.20	383,004,459.59	4.40	-27.16	
预收款项	10,001,189.17	0.11	207,364,824.90	2.38	-95.18	主要是执行新收入准则，预收账款核算口径较上年发生变化
应交税费	116,454,791.95	1.33	18,255,762.57	0.21	537.91	主要是本年出售部分南京证券股票与部分华夏基金,应交企业所得税
一年内到期的非流动负债	667,245,955.92	7.65	21,412,664.42	0.25	3,016.13	主要是一年内到期的应付债券和长期借款
应付债券	0.00	0.00	610,983,013.72	7.02	-100.00	应付债券将于一年内到期，转入“一年内到期的非流

						动负债”核算
递延所得税负债	469,690,625.10	5.38	569,595,446.53	6.54	-17.54	

其他说明
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

□ 目	期末账面价值（单位：元）	受限原因
货币资金	11,798,162.77	个贷保证金、质量保证金
存货	1,063,458,467.02	保证
合 计	1,075,256,629.79	

其中：期末其他货币资金中使用受限情况如下：

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

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

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

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

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

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

见下述分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	镇江	镇江凤凰文化广场	商业/住宅	竣工项目	44,188.00	123,661.00	179,038.00	-	179,038.00	97,000.00	3,397.33
2	镇江	镇江和颐居项目	住宅	在建项目	88,824.00	159,837.26	225,824.46	225,824.46	0.00	205,294.00	2,234.59
3	合肥	合肥凤凰文化广场	商业/住宅	竣工项目	44,332.98	205,767.84	306,015.34	-	306,015.34	149,200.00	2,534.33
4	泰兴	泰兴和泰	商业/住宅	在建项目	117,938.00	360,365.64	466,000.00	85,810.00	380,190.00	210,250.00	9,322.28
5	盐城	盐城凤凰文化广场	商业/住宅	竣工项目	40,432.00	181,417.00	245,531.00	-	245,531.00	103,400.00	1,094.35
6	宜兴	宜兴凤凰怡然居	住宅	在建项目	188,686.10	112,891.14	171,321.15	74,479.97	96,841.18	118,970.00	8,120.78

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	南通	南通凤凰国际书城	办公	28,646.15	2,536.38	2,015.64	2,239.00	26,641.17
2	苏州	苏州凤凰文化广场	办公	48,354.92	48,354.92	48,600.92	58,348.92	
3	镇江	镇江凤凰文化广场	商业	4,808.81	0.00		-	4,808.81
4	镇江	镇江凤凰文化广场	住宅	650.59	650.59	988.17	952.85	
5	泰兴	泰兴和泰	商业	3,549.71	650.71	650.73	624.19	3,010.92
6	泰兴	泰兴和泰	住宅	22,188.34	9,917.47	10,969.64	9,499.81	16,217.10
7	盐城	盐城凤凰文化广场	商业	49,407.85	0		-	49,407.85
8	盐城	盐城凤凰文化广场	办公	32,435.90	6,288.28	6,377.08	5,212.12	27,412.21
9	宜兴	怡然居	住宅	23,726.21	22,380.15	3,219.63	4,080.96	961.49
10	合肥	合肥凤凰文化广场	办公	70,672.32	0.00		-	70,653.98
11	南京	凤凰和熙	商业	948.06				948.06

报告期内，公司共计实现销售金额 134,241.12 万元，销售面积 90,778.50 平方米，实现结转收入金额 80,978.62 万元，结转面积 72,821.81 平方米，报告期末待结转面积 200,061.59 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例（%）	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	南京市	凤凰和鸣	幼儿园	2,056.91	59.52	100	否	3.72
2	南京市	凤凰和熙	地下室	512.13	32.06	100	否	
3	南通市	南通凤凰	办公	6,312.53	235.26	100	否	3.41
4	盐城市	盐城凤凰	办公	497.68	22.54	100	否	5.54
5	盐城市	盐城凤凰	商业	2,360.99	302.29	100	否	8.54
6	盐城市	盐城凤凰	商业	46,968.43	542.60	100	否	0.77
7	镇江市	镇江凤凰	商业	443.22	9.58	100	否	1.20
8	苏州市	苏州凤凰	办公	47,256.43	3,203.15	100	否	5.65
9	江苏省		车位		95.16	100	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
812,500,000.00	4.65	1,741,669.31

6. 其他说明

□适用 √不适用

（五） 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）原持有南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”）无限售条件流通股 240,248,813 股（其中，200,207,344 股为南京证券首次公开发行股票并上市前已发行的股份，于 2019 年 6 月 13 日起上市流通；40,041,469 股为南京证券 2018 年度资本公积转增股份，于 2019 年 7 月 31 日起上市流通），占南京证券总股本比例 7.28%，系南京证券第四大股东。

2019 年 6 月 26 日，公司召开了第七届董事会第二十次会议，会议审议通过了《拟以持有的南京证券股份认购基金份额的议案》（议案的具体内容详见公司临 2019-021 号公告）：凤凰置业拟于 2019 年 7 月 19 日至 2019 年 12 月 31 日以持有的不超过 82,470,300 股（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份前总股本 3%）南京证券股票换购ETF基金产品，其中，以不超过 54,980,200 股南京证券股票（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份前总股本的 2%）换购中证长三角一体化发展主题交易型开放式指数证券投资基金；以不超过 27,490,100 股南京证券股票（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份前总股本的 1%）换购其他ETF基金份额。

2019 年 8 月 15 日，公司召开了第七届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《拟以持有的南京证券股份认购基金份额计划调整的议案》（议案的具体内容详见公司临 2019-032 号公告），前述换购计划不再实施并调整为：凤凰置业拟于 2019 年 9 月 6 日至 2020 年 3 月 4 日以持有的不超过 98,964,360 股（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份后总股本 3%）南京证券股票换购ETF基金产品，其中，以不超过 65,976,240 股南京证券股票（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份后总股本的 2%）换购华夏中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金份额；以不超过 32,988,120 股南京证券股票（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份后总股本的 1%）换购其他ETF基金份额。根据此计划，公司于 2019 年 9 月 9 日以持有的南京证券

32,988,120 股股票换购市值对应的华夏中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金份额。

2020 年 1 月 10 日，公司召开的第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于拟以集中竞价方式减持南京证券股票的议案》（议案的具体内容详见公司临 2020-003 号公告），公司拟于 2020 年 2 月 10 日至 2020 年 8 月 8 日以集中竞价方式减持南京证券股票。截止 2020 年 7 月 8 日，此次减持计划完成，公司累计减持 32,988,013 股，剩余 174,272,700 股，占南京证券总股本的 5.28%。公司于 2020 年 7 月 10 日召开的第八届董事会第三次会议审议通过了《关于拟以集中竞价方式减持南京证券股票的议案》（议案的具体内容详见公司临 2020-032 号公告）：因经营计划需要，公司拟于 2020 年 8 月 1 日至 2021 年 1 月 28 日以集中竞价方式减持南京证券股票，减持数量不超过 32,988,200 股（不超过南京证券总股本的 1%）。截止 2021 年 1 月 28 日，此次减持计划披露的时间区间届满，此次减持数量为零。由于南京证券于 2020 年 11 月 6 日完成非公开发行A股股票的股份登记工作，凤凰置业的持股比例由 5.28%被动稀释至 4.73%。截止报告期末，公司持有南京证券 174,272,700 股，占南京证券总股本的 4.73%。截止报告日，公司持有南京证券 174,272,700 股。

2020 年 8 月 20 日，公司召开第八届董事会第四次会议审议通过《关于通过大宗交易和二级市场集中竞价方式减持华夏证券ETF份额的议案》，同意公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司持有的华夏中证全指证券公司ETF份额，通过大宗交易和二级市场集中竞价的方式进行减持。董事会授权江苏凤凰置业有限公司经营层根据市场情况采用二级市场集中竞价结合大宗交易的方式减持华夏中证全指证券公司ETF份额。具体事项详见临 2020-034《凤凰股份第八届董事会第四次决议公告》。截至报告期末，公司通过集中竞价和大宗交易方式累计出售 104,527,300 份华夏证券ETF份额,成交金额 1.33 亿元。截至报告日，公司持有 190,268,948 份华夏证券ETF 份额。

在房地产行业竞争日趋加剧的今天，中小房企所面临的压力则更大。但南京证券的股权投资回报及出售公司所持有华夏证券ETF 对公司补充现金流和增加资产收益起到了很好的作用，为公司应对挑战，攻坚克难提供了很好的助力。今后，公司在集中力量发展主业的同时，在条件和时机允许的情况下，将积极寻求金融或非金融股权投资的机会，把投资作为提高公司经济效益的有益补充。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

公司参股南京证券，截止报告期末，持股数为 174,272,700 股，占南京证券总股本的 4.73%。

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

南京证券股票上市后该股份在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量，根据会计准则规定，该项金融资产应改按公允价值计量，相关账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。

2019 年 8 月 15 日，公司召开了第七届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《拟以持有的南京证券股份认购基金份额计划调整的议案》（议案的具体内容详见公司临 2019-032 号公告），公司于 2019 年 9 月以持有南京证券的部分股权，换购华夏证券开放式指数基金，本公司指定为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，财务报表列报项目为“交易性金融资产”。

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、2020 年 1 月 10 日，公司召开的第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于拟以集中竞价方式减持南京证券股票的议案》（议案的具体内容详见公司临 2020-003 号公告）：因经营计划需要，公司拟于 2020 年 2 月 10 日至 2020 年 8 月 8 日以集中竞价方式减持南京证券股票，减持数量不超过 32,988,100 股（不超过南京证券总股本的 1%）。截止 2020 年 7 月 8 日，此次减持计划完成，公司累计减持 32,988,013 股，剩余 174,272,700 股，占南京证券总股本的 5.28%。

公司于 2020 年 7 月 10 日召开的第八届董事会第三次会议审议通过了《关于拟以集中竞价方式减持南京证券股票的议案》（议案的具体内容详见公司临 2020-032 号公告）：因经营计划需要，公司拟于 2020 年 8 月 1 日至 2021 年 1 月 28 日以集中竞价方式减持南京证券股票，减持数量不超过 32,988,200 股（不超过南京证券总股本的 1%）。截止 2021 年 1 月 28 日，此次减持计划披露的时间区间届满，此次减持数量为零。由于南京证券于 2020 年 11 月 6 日完成非公开发行 A 股股票的股份登记工作，凤凰置业的持股比例由 5.28%被动稀释至 4.73%。

截止报告期末，公司持有南京证券 174,272,700 股，占南京证券总股本的 4.73%。截至本报告日，公司持有南京证券股数未发生变化。

2、2020 年 8 月 20 日，公司召开第八届董事会第四次会议，会议审议通过了《关于通过大宗交易和二级市场集中竞价方式减持华夏中证全指证券公司 ETF 份额的议案》（议案的具体内容详见公司临 2020-034 号公告），董事会授权江苏凤凰置业有限公司经营层根据市场情况采用二级市场集中竞价结合大宗交易的方式减持华夏中证全指证券公司 ETF 份额。

截止报告期末，公司持有华夏证券开放式指数基金 195,004,648 份。截止本报告日，公司持有华夏证券开放式指数基金 190,268,948 份。

（七） 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、子公司分析

子公司全称	子公司类型	注册资本（万元）	持股比例（100%）	总资产（元）	净资产（元）	营业收入（元）	营业利润（元）	净利润（元）
江苏凤凰置业有限公司	全资子公司	93,606.06	100.00	4,950,231,983.57	2,919,067,459.94	3,104,908.26	99,256,220.41	83,243,075.77
盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	80,600.00	100.00	519,875,991.81	342,941,298.28	64,533,087.30	7,838,755.79	7,639,612.28
镇江凤凰文化地产有限公司	全资子公司	36,000.00	100.00	1,518,051,620.98	577,497,890.79	12,561,209.57	539,858.71	-2,438,948.46
合肥凤凰文化地产有限公司	全资子公司	32,000.00	100.00	1,141,557,614.24	561,869,676.42	14,050,285.89	1,384,458.87	2,124,729.06
南通凤凰置业有限公司	全资孙公司	48,000.00	100.00	250,508,481.40	170,900,439.71	26,113,329.88	909,045.47	870,999.41
苏州凤凰置业有限公司	全资孙公司	27,000.00	100.00	506,253,815.10	314,652,236.62	615,659,752.62	65,875,734.99	43,181,698.92
无锡宜康置业有限公司	全资孙公司	24,000.00	100.00	1,020,353,065.66	614,500,001.98	55,173,408.21	11,952,293.28	9,475,805.60
泰兴市凤凰地产有限公司	全资子公司	56,600.00	100.00	501,723,330.25	148,841,677.72	102,721,820.36	-20,308,084.11	-20,345,248.37
江苏凤凰地产有限公司	全资孙公司	28,000.00	100.00	210,610,726.77	208,408,948.60	190,209.51	-775,023.85	-775,023.85
南京凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100.00	220,579,920.81	219,266,372.45	-	145,915.49	109,192.00
南京凤凰置业有限公司	全资孙公司	20,000.00	100.00	105,735,140.34	105,526,331.09	-	1,256,916.83	938,219.18
南京龙凤投资置业有限公司	控股孙公司	5,000.00	100.00	1,513,884,692.16	1,508,651,187.78	-	2,199,756.76	1,649,817.57

参股公司分析

被投资的公司名称	持股比例	投资成本（元）	期末其他权益工具投资金额
南京证券股份有限公司	4.73%	345,859,896.00	2,138,326,029.00

（八） 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一） 行业格局和趋势

√适用 □不适用

新冠病毒疫情自 2020 年初爆发以来，仍在持续蔓延并不断影响至全球多个国家。在举国上下同心协力抗击疫情时，除民生及社会健康问题之外，来势汹汹的疫情对中国经济的运行也带来了巨大的影响。从宏观角度看，市场需求骤降，对投资、消费、出口等都带来了明显的冲击；对于行业来说，餐饮业、旅游业、房地产、交通及运输业等都受到很大冲击，其中，房地产企业受到不可避免的冲击，不少企业也面临着巨大的挑战。展望 2021 年，新冠疫情虽令人心有余悸，但在全国同心协力之下，将慢慢平稳恢复。具体到房地产行业，在“房住不炒”的大背景下，城市市场分化加剧，行业竞争向产品回归，稳地价、稳房价、稳预期，以促进房地产市场平稳健康发展依旧是主旨，并延续要解决好大城市住房突出问题的政策，首提尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

土地政策方面，住建部将在全国 22 个重点城市暂停发布住宅用地公告，并要求重点城市实现两集中，且 2021 年发布住宅用地公告不能超过三次，“两集中”带来土地供应端变革，意味着重点城市土地供应量会在短期内明显增加，一二线城市土地溢价率有望下降，改善房企毛利率。集中供地政策可以平稳土地交易市场，减少热门土地被“哄抢”的局面；此外集中供地会带来商品房集中上市的局面，一年仅发布 3 次土地出让公告，分散地块的竞拍关注度，进而降低地市竞拍热度，控制地价上涨。与此同时，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》提请审查，实化量化 “十四五”时期经济社会发展主要目标和重大任务，针对房地产方面提出，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布通知，2 月 22 日起，调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策；一系列政策的出台都旨在稳定楼市，稳定地产行业行情。预计 2021 年房地产行业仍是去杠杆的重要领域，金融要去房地产化，房地产也要去金融化。预计未来房地产行业将全面转向去杠杆，并上升为长效机制，有序引导企业负债率、居民杠杆率逐渐回归到“安全线”以内，坚守不发生系统性金融风险的政策底线。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

公司系江苏凤凰出版传媒集团旗下的房地产经营公司，依托于集团，公司在做好房地产开发的同时，顺应形势积极进行战略转型，将公司自有的文化地产品牌与养老地产进行对接与整合，并积极寻找其他产业机会实施购并，进一步提升公司的综合竞争能力。

1. 继续做好疫情防控，做好全面复工复产工作

对于疫情不掉以轻心，继续积极做好安全保障工作，全面恢复复工复产，狠抓项目施工建设安全，对于租赁及办公场所要严格把控，在严峻的市场环境中打好防疫情促生产攻坚战。

2. 立足于主营业务，继续推行“和”字品牌战略

进一步巩固和提升品牌价值，强化公司的核心竞争优势。目前以文化地产为载体推出的凤凰“和”系列住宅、办公产品已经形成了优秀的市场品牌，尤其在江苏省内具备了较高的知名度，为公司房地产业务持续、健康、稳定地发展打下了坚实基础，公司将继续推行稳中求质、求变的发展战略。

3. 推进养老型资产和服务的有机结合

随着我国逐渐进入老龄化社会和养老产业地产的兴起，公司也适时地抓住发展机遇，结合主营业务，公司在战略转型上将养老地产作为公司的重要战略发展方向。公司将江苏宜兴作为第一个试点项目，该项目居家养老为基础，以机构养老为支撑，以社区服务为依托，通过与专业医院和医疗团队的合作，提供持续性养老服务。公司将继续逐步完善养老地产的各个环节，实现医疗保健、养生养老多个领域协同发展，从而建立新的利润增长点和综合竞争能力。

4. 择机资产购并，寻求产业转型

受疫情的影响，全球经济下行，在这样的背景之下，作为房地产行业，公司面临着重大的挑战，积极寻求转型是当下形势所致，公司将在主业以外，寻求适合于公司主业协同和管理能力的资产，择机购并，为促进公司产业转型奠定基础。

（三） 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，面临市场的不确定，为了公司稳定高质量的发展，公司将在去库存上继续积极推进销售，回笼资金；在战略转型上，推动文化地产与养老地产融合的同时，积极整合外部资源，务实推进公司更稳定、更高质量的发展。

1. 积极推进去库存，完善租赁业务

目前公司所售项目主要集中于三四线城市，且办公楼的存量占比较大。2021 年疫情逐步平稳，房地产行业也开始出现回暖现象，公司应顺应市场形势，积极探索调整营销思路，制定精准的营销策略，加大销售力度，加大回款力度，提升公司业绩。同时公司继续推行“租售并举”的长效机制，完善内部经营管理，使公司的租赁业务更趋成熟。

2.深入研究健康养老产业，实现养老地产的有益探索

公司将继续积极探索新的产业发展方向，建设新型“养老地产”。打造居家式养老，以社区服务中心或专业养老机构为平台，构建居家养老与机构养老相结合的养老模式。使居家养老与机构养老紧密结合，相互支撑、相互补充，形成高端的养老服务体系。凤凰怡然居是公司打造的第一个养老项目，力争在养老地产开发领域建立先发竞争优势，形成公司新的利润增长点。

3.加强基础管理，提升公司抗风险能力和持续发展能力

重点是围绕战略规划、人力资源、疫情防控、风险管理、合法合规、财务共享、信息技术等方面夯实基础。同时通过培训学习提升公司的专业能力，重点提升市场销售、产品设计、成本管理、工程质量、运营管理等方面的能力。

（四） 可能面对的风险

√适用 □不适用

1.行业风险

2020 年，受新冠疫情的影响，全球经济下行，各行各业均受到了严重的影响，房地产行业亦不可避免。政策方面，在坚持“房住不炒”的原则下，国家相继也出台了相关政策。从行业整体格局来看，房地产市场仍处在“房企分化，集中度加剧”的通道中，行业竞争更加激烈，优胜劣汰加剧，市场份额、土地储备、融资资源进一步向大型房企和标杆企业集中，公司作为中小型房企，抵御行业风险能力较弱。

2.产品结构风险

回顾 2020 年，各房地产企业都加快了商品房销售力度，但仍然是住宅类产品一枝独秀，办公类产品销售压力较大，而公司目前房地产库存中办公楼库存占比较高。在当前经济环境下，去化速度较慢，去化困难较大。公司将根据现行国家政策和市场情况，及时调整产品结构及营销策略。

3. 转型风险

“转型”这几年是房地产企业谈论较多的话题，大到行业标杆企业万科，在 2018 年也开启了转型升级之路；恒大在新能源汽车领域发力；碧桂园明确地产、机器人、现代农业是未来三大重点业务。作为中小型房企，转型变得尤为迫切，公司依托集团文化企业的优势，加之十几年累积

的经验，嫁接文化产业主题，整合地产、建筑、旅游、运动、医疗健康、养老等资源，形成泛文化旅游产业链格局。虽然有着良好的发展机遇，但也面临着资金投入大、回报周期长，商业模式不成熟、缺乏新领域商业经验等转型风险。

（五） 其他

□适用 √不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司 2019 年度实现合并归属于上市公司股东的净利润 84,875,886.00 元，母公司可供股东分配利润 109,593,958.61 元。公司已实施的 2019 年度利润分配方案如下：以 2019 年年末总股本 936,060,590 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），派发现金股利总额为 93,606,059 元，剩余未分配利润结转下一年度。

公司 2020 年度实现合并归属于上市公司股东的净利润 57,514,777.94 元，母公司可供股东分配利润 60,012,481.26 元。公司拟实施的 2020 年度利润分配方案如下：以 2020 年年末总股本 936,060,590 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.30 元（含税），派发现金股利总额为 28,081,817.70 元，剩余未分配利润结转下一年度。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2020 年	0	0.30	0	28,081,817.70	57,514,777.94	48.83
2019 年	0	1	0	93,606,059.00	84,875,886.00	110.29
2018 年	0	1	0	93,606,059.00	564,175,319.97	16.59

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	凤凰集团	注 1	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	凤凰集团	注 2	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	凤凰集团	注 3	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
	其他	凤凰集团	注 4	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
	其他	凤凰集团	注 5	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		

注 1：凤凰集团在与上市公司关联关系存续期间，不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务，不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营活动；保证将采取合法及有效的措施，确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。

注 2：在本次重大资产重组完成后，凤凰集团将尽可能减少与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，凤凰集团将依据有关法律、法规、规范性文件及上市公司章程的规定履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

注 3：本次重大资产重组完成后，作为上市公司控股股东的凤凰集团应督促上市公司严格遵守中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120 号）以

及中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56 号）的相关规定，杜绝占用上市公司资金以及上市公司违规对外提供担保情况的发生。

注 4：凤凰集团亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五独立”，确保上市公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。为维护重组完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，凤凰集团承诺如下：（一）凤凰集团与上市公司关联关系存续期间，不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务，不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营活动；保证将采取合法及有效的措施，确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。（二）在完成本次国有股收购、资产重组和非公开发行后，凤凰集团将尽可能减少和规范与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，凤凰集团将一律遵循等价、有偿、公平交易的原则，并依据有关规范性文件及上市公司章程履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害上市公司及流通股股东的合法权益。

注 5：为了提升凤凰置业的竞争力和可持续发展能力，减少与凤凰集团的关联交易，凤凰集团做出了如下承诺：1、截至 2009 年 5 月底，凤凰集团对凤凰置业提供的一年期借款余额为 6.76 亿元。借款期限届满后，如凤凰置业确需继续借用，凤凰集团同意其展期至相关借款对应项目开发完成为止；2、在凤凰置业借款对应项目开发完成前，凤凰集团同意凤凰置业可根据项目运作情况灵活选择还款时间、金额等方式；3、自上述借款起始日起一年内为借款免息期。免息期届满后，凤凰置业如确需继续使用借款，凤凰集团将参照银行同期贷款利率向凤凰置业收取借款利息。同时，凤凰集团还承诺：今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时，在依法履行相关程序后，凤凰集团可通过认购股份或提供不高于银行同期贷款利率的借款等方式继续向凤凰置业提供全方位支持。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

1、 重要的会计政策变更

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

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

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

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

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

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

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解

释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

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

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

（3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

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

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

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

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四）其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	57
境内会计师事务所审计年限	10

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	20

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司于 2020 年 5 月 28 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信会计”）为公司 2020 年度的财务审计机构和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一)导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

(二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
凤凰置业于 2020 年 3 月 3 日收到南京市中级人民法院送达的一审被告上海泰龙方提交的《民事上诉状》，上诉人（一审被告“上海泰龙”方不服南京市中级人民法院（2019）苏 01 民初 1979 号《民事判决书》，其向江苏省高级人民法院提起上诉，请求撤销江苏省南京市中级人民法院（2019）苏 01 民初 1979 号民事判决，依法改判驳回被上诉人凤凰置业一审的全部诉讼请求或依法发回重审。	http://static.sse.com.cn//disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-03-05/600716_20200305_1.pdf
本公司全资子公司凤凰置业于 2019 年 12 月 27 日收到南京市中级人民法院签发的（2019）苏 01 民初 1979 号《民事判决书》：确认上海泰龙持有的南京龙凤	http://static.sse.com.cn//disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-12-28/600716_20191228_1.pdf

22.69%股权归凤凰置业所有；南京龙凤于本判决生效之日起三十日内，办理上海泰龙持有的南京龙凤22.69%股权变更登记至凤凰置业，上海泰龙予以协助。	

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一） 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

（二） 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

□适用 √不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	闲置募集资金	81,500	0	0

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益（如有）	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额（如有）
北京银行股份有限公司南京分行	结构性存款	25,700.00	2020.1.6	2020.4.10	募集资金	在银行间市场、交易及其他交易场所交易的各项固定收益类金融工具	保本浮动收益	3.25%		217.40	本金全部收回	是	否	
北京银行股份有限公司南京分行	结构性存款	28,000.00	2020.4.16	2020.7.15	募集资金	在银行间市场、交易及其他交易场所交易的各项固定收益类金融工具	保本浮动收益	3.15%		217.48	本金全部收回	是	否	
北京银行股份有限公司南京分行	结构性存款	27,800.00	2020.8.25	2020.12.28	募集资金	在银行间市场、交易及其他交易场所交易的各项固定收益类金融工具	保本浮动收益	2.9%		276.10	本金全部收回	是	否	

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、江苏银行

在公司 2014 年 3 月 22 日发布的《凤凰股份 2013 年年度报告》中，公司披露根据凤凰集团董事会的决定，凤凰集团拟将其直接持有的江苏银行股份有限公司 8.9 亿股股份注入凤凰股份。凤凰集团将在满足国家相关法规政策的前提下，根据市场情况选择适当时机和注入方式，具体方案报相关部门批准后确定。

根据《江苏银行股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》（申报稿），凤凰集团作为持有江苏银行 8.9 亿股股份的第二大股东，承诺自江苏银行股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的江苏银行股份，也不由江苏银行回购其持有的股份。2016 年 8 月 2 日，江苏银行在上海证券交易所正式挂牌，代码 600919。根据承诺，至股票上市之日起 36 个月内凤凰集团持有的江苏银行 8.9 亿股股票将处于锁定状态。由于凤凰集团在 2018 年 8 月 24 日至 2019 年 3 月 14 日之间增持了江苏银行股票，按照相关法律规定自 2019 年 3 月 15 日起，6 个月内凤凰集团不得减持江苏银行股票，所以凤凰集团持有的首发上市的 8.9 亿股江苏银行股票在 2019 年 8

月 3 日解锁后也不得卖出，其解锁日期实际上已自动顺延至 2019 年 9 月 14 日，如果后续凤凰集团继续增持江苏银行股票，则前述解锁日期还将往后顺延。

2019 年 3 月 19 日，公司向凤凰集团询问江苏银行股权注入的安排是否发生变化。2019 年 3 月，凤凰集团函复公司：将江苏银行股权注入凤凰股份是当时集团基于凤凰股份发展战略考虑的一种安排，由于江苏银行在上市过程中及上市后的股份锁定期间要求，股权注入方案一直无法操作。按目前市场股票价格计算，集团所持江苏银行股权市值已达 60 多亿元，按照目前的政策环境和凤凰股份的财务状况，如果在锁定期间届满后，通过凤凰股份购买或向集团定向增发的方式注入江苏银行股权都会面临着很大障碍。将集团持有的江苏银行股权注入凤凰股份，是否具有可行性，是否有利于保护凤凰股份中小股东的利益，需要重新进行评估。

公司将与凤凰集团抓紧磋商，探讨江苏银行股权注入的可行性，并在符合相关银行监管和证券监管法律、法规、政策以及有利于保护凤凰股份中小股东利益的前提下，作出具有可操作的安排。

2019 年 9 月 19 日，公司收到上海证券交易所的问询函，要求公司进一步披露凤凰集团拟将江苏银行注入事宜是否构成控股股东承诺事项；明确说明凤凰集团重新评估江苏银行股权注入事宜，是否构成承诺变更；凤凰集团后续对相关承诺有无具体安排，或可行替代方案。

2019 年 10 月 17 日，公司回复上海证券交易所问询函，虽然江苏银行股权注入事项系凤凰集团对公司未来计划，发展战略的前瞻性陈述，但从充分保护中小投资者利益的角度出发，经公司与凤凰集团沟通，凤凰集团后续将参照《上市公司监管指引第 4 号---上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，积极寻找可行替代方案，并履行相关程序。

2020 年 4 月，公司就江苏银行股权注入替代性方案的进展情况请示凤凰集团，凤凰集团回复公司“根据目前你司的财务现状和金融监管政策，我集团将所持江苏银行股权注入你司存在障碍。从充分保护中小投资者利益的角度出发，我集团参照了《上市公司监管指引第 4 号---上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，积极寻找可行替代方案。我集团仔细梳理了现有资产，就一些资产的注入与你司进行了磋商，并就拟订的方案与相关主管部门进行了事前沟通。因你司为房地产企业，方案是否可行存在不确定性，同时疫情对工作的推进也造成了影响。我集团将继续与主管部门沟通，并及时向你司反馈信息。如果前述方案最终无法获得相关主管部门的认可，我集团将继续寻找其他可行替代方案。我集团作为你司控股股东，将继续履行控股股东应尽的义务，支持你司发展相关业务，提高上市公司质量。”

2021 年 3 月，公司就江苏银行股权注入替代性方案的进展情况请示凤凰集团，凤凰集团回复公司：我集团仔细梳理了现有资产，就一些资产的注入与你司进行了磋商，并就拟订的方案与相关主管部门进行了事前沟通。因你司为房地产企业，方案是否可行存在不确定性，同时疫情对工作的推进也造成了影响。我集团将继续与主管部门沟通，并及时向你司反馈信息。我集团现已将资产寻找范围从集团体系内扩大至体系外，相关替代方案的可行性论证正在进行中。我集团作为你司控股股东，将继续履行控股股东应尽的义务，支持你司发展相关业务，提高上市公司质量。

公司会与凤凰集团保持密切沟通，并按照规定及时披露该事项的进展情况。请广大投资者注意投资风险。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

□适用 √不适用

(二) 社会责任工作情况

□适用 √不适用

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

□适用 √不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第六节　普通股股份变动及股东情况

一、 普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、 普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	936,060,590	100						936,060,590	100
1、人民币普通股	936,060,590	100						936,060,590	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	936,060,590	100						936,060,590	100

2、 普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、 证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二)公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	27,344
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	26,736
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	

江苏凤凰出版传媒集团有限公司	0	487,883,543	52.12	0	无		国有法人
王帮利	3,872,700	11,968,200	1.28	0	无		境内自然人
冯建霖	9,364,832	9,364,832	1.00	0	无		境内自然人
建信基金－工商银行－上海国鑫投资发展有限公司	0	6,459,948	0.69	0	无		其他
池正海	569,200	6,261,600	0.67	0	无		境内自然人
李光琴	2,619,600	5,989,600	0.64	0	无		境内自然人
阮彩友	4,788,165	5,859,373	0.63	0	无		境内自然人
林佳仪	4,991,900	4,991,900	0.53	0	无		境内自然人
陈恒	4,542,692	4,542,692	0.49	0	无		境内自然人
周雅园	4,484,000	4,484,000	0.48	0	无		境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	487,883,543	人民币普通股	487,883,543
王帮利	11,968,200	人民币普通股	11,968,200
冯建霖	9,364,832	人民币普通股	9,364,832
建信基金－工商银行－上海国鑫投资发展有限公司	6,459,948	人民币普通股	6,459,948
池正海	6,261,600	人民币普通股	6,261,600
李光琴	5,989,600	人民币普通股	5,989,600
阮彩友	5,859,373	人民币普通股	5,859,373
林佳仪	4,991,900	人民币普通股	4,991,900
陈恒	4,542,692	人民币普通股	4,542,692
周雅园	4,484,000	人民币普通股	4,484,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	无		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
单位负责人或法定代表人	梁勇
成立日期	2001 年 10 月 8 日
主要经营业务	江苏省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁，省政府授权的其它业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	凤凰集团持有江苏凤凰出版传媒股份有限公司 1,852,780,258 股，持股比例 72.8%，持有上海法普罗新材料股份有限公司 51%股份。
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

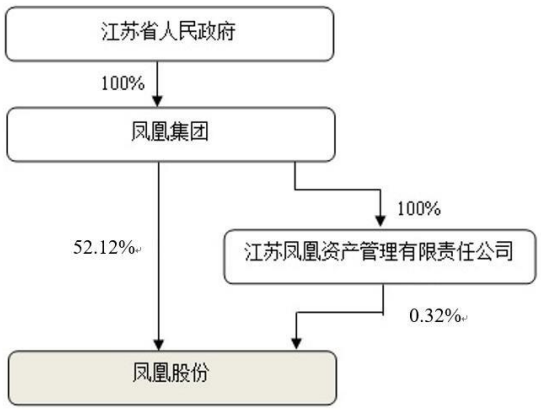
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	江苏省人民政府
单位负责人或法定代表人	
成立日期	

主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

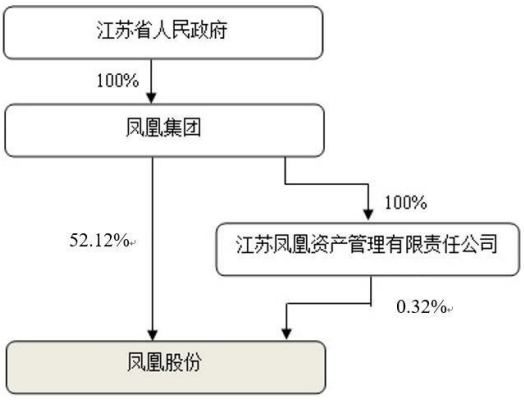
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、 股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节　董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
汪维宏	董事长	男	60	2019 年 6 月 20 日	2023 年 5 月 27 日						是
周建军	董事	男	54	2019 年 6 月 20 日	2023 年 5 月 27 日						是
白云涛	董事（报告期内新聘）	男	42	2020 年 5 月 28 日	2023 年 5 月 27 日						是
王烈	董事、总经理	男	57	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日					78.23	否
徐小琴	独立董事	女	66	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日						否
姜宁	独立董事	男	64	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日						否
张利军	独立董事	男	45	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日						否
单翔	监事会主席(任期届满）	男	52	2016 年 12 月 26 日	2020 年 5 月 27 日						是
吴小毓	监事(任期届满）	女	57	2016 年 12 月 26 日	2020 年 5 月 27 日						是
董兆武	监事(报告期内辞职,注 1）	男	39	2016 年 12 月 26 日	2020 年 11 月 24 日					23.27	否

陈益民	监事会主席(报告期内新聘)	男	56	2020 年 5 月 28 日	2023 年 5 月 27 日						是
潘巍	监事(报告期内新聘)	女	46	2020 年 5 月 28 日	2023 年 5 月 27 日						是
白帮武	监事(报告期内新聘,注 2)	男	51	2020 年 12 月 24 日	2023 年 5 月 27 日					22.67	否
许靛翠	副总经理	女	57	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日	189,900	189,900			65.78	否
毕胜	副总经理兼董事会秘书	男	48	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日	181,700	181,700			66.01	否
颜树云	副总经理兼财务总监	男	53	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日	144,800	144,800			68.50	否
陶爱明	总经理助理、总工程师	女	57	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日	143,600	143,600			58.67	否
方磊	总经理助理、营销总监	男	56	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日	100,500	100,500			58.67	否
程钢	总经理助理	男	53	2016 年 12 月 26 日	2023 年 5 月 27 日	50,000	50,000			58.67	否
合计	/	/	/	/	/	810,500	810,500		/	500.47	/

公司第七届董事会、监事会任期于 2019 年 12 月 26 日届满，后因新一届董事会、监事会候选人提名工作尚未完成，换届延期。公司于 2020 年 5 月 28 日召开的 2019 年年度股东大会上，审议通过选举第八届董事会董事、监事会非职工监事的议案。

注 1 董兆武先生于 11 月 24 日向监事会提交辞职报告，辞去职工监事职务。

注 2 经公司职工大会选举，白帮武先生于 2020 年 12 月 24 日起任公司职工监事，任期至第八届监事会终止。

姓名	主要工作经历
汪维宏	现任本公司董事长,江苏凤凰出版传媒集团有限公司副总经理、董事、党委委员，曾任江苏凤凰出版传媒集团有限公司纪委书记、江苏凤凰出版传媒股份有限公司监事会主席、本公司副董事长。
周建军	现任本公司董事,江苏凤凰出版传媒集团有限公司副总经理、董事、党委委员,曾任南京日报报业集团党委委员、集团副总编辑、周末报总编辑。
白云涛	现任江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部副主任，曾任江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部职员、主办、主管。

王烈	现任江苏凤凰置业投资股份有限公司董事、总经理。曾任江苏凤凰国际文化中心总经理,2016 年 12 月起任本公司董事。
徐小琴	南京化纤股份有限公司独立董事，曾任南京宁马高速公路有限公司董事长,南京公路发展（集团）有限公司党支部书记、总经理、董事长，南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司党委委员、总会计师。2016 年 12 月起任本公司独立董事。
姜宁	现任职南京大学商学院（投资与金融、购并重组）教授、南京大学投资与金融研究中心主任、国家教育部人文社会科学重点研究基地——南京大学长江三角洲经济社会发展研究中心研究员、江苏强盛功能化学股份有限公司独立董事。2016 年 12 月起任本公司独立董事。
张利军	现任江苏法德东恒律师事务所执委会主席，兼任中华全国律师协会理事、全国律协建筑房地产专委会副主任；江苏省律师协会副会长、江苏省新联会副会长、南京市人大常委会委员、江苏省法学会破产法学研究会副会长、江苏省财政厅 ppp 专家库专员、南通江山农药化工股份有限公司独立董事及南京交通集团、建邺国资集团外部董事。2016 年 12 月起任本公司独立董事。
陈益民	现任江苏凤凰出版传媒集团有限公司财务部主任，曾任江苏凤凰新华书业股份有限公司财务总监兼财务管理中心主任、江苏凤凰出版传媒股份有限公司发行分公司副总经理、江苏凤凰出版传媒股份有限公司文化贸事业部副主任、财务部副主任。
潘巍	现任江苏凤凰出版传媒集团有限公司党群工作部副主任,曾任江苏省出版集团有限公司（省出版总社）财务部主办、江苏凤凰出版传媒集团财务部、审计部主办。
白帮武	现任本公司证券法务部经理，曾任山东省建行法律部诉讼经理、律师、江苏鑫信投资担保集团法务部经理。
许靛翠	现任本公司党支部书记、副总经理，江苏凤凰置业有限公司副总经理。
毕胜	现任本公司副总经理、董事会秘书，南京证券股份有限公司董事。
颜树云	现任本公司副总经理、财务总监。
陶爱明	现任本公司总经理助理、总工程师。
方磊	现任本公司总经理助理、营销总监。
程钢	现任本公司总经理助理，南通凤凰置业有限公司常务副总经理，盐城凤凰地产有限公司常务副总经理，泰兴市凤凰地产有限公司常务副总经理。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期

汪维宏	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	纪委书记	2003 年 6 月	2019 年 3 月
	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	副总经理、董事、党委委员	2019 年 3 月	
周建军	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	副总经理、董事、党委委员	2013 年 8 月	
单翔	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	副总经理、董事、党委委员	2017 年 5 月	
白云涛	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	投资部副主任	2020 年 12 月	
陈益民	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	财务部主任	2019 年 5 月	
潘巍	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	党群工作部副主任	2018 年 6 月	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
单翔	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	董事	2016 年 3 月	
吴小毓	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	财务总监	2012 年 6 月	
徐小琴	南京化纤股份有限公司	独立董事	2016 年 5 月	
姜宁	南京大学	教授		
	江苏强盛功能化学股份有限公司	独立董事		
张利军	江苏法德东恒律师事务所	执委会主席		
	南京市律师协会	会长		
	南通江山农药化工股份有限公司	独立董事		
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事会薪酬与考核委员会根据董事会审议通过的《高级管理人员薪酬管理制度》对全体高级管理人员在报告内履行职务的情况进行评议，确定高级管理人员的报酬，董事、监事的报酬由股东大会批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其履行职责的工作量；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度

	业绩完成情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 500.47 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 500.47 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
白云涛	董事	聘任	工作原因
陈益民	监事	聘任	工作原因
潘巍	监事	聘任	工作原因
单翔	监事	离任	工作原因
吴小毓	监事	离任	工作原因
白帮武	职工监事	聘任	工作原因
董兆武	职工监事	离任	工作原因

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	21
主要子公司在职员工的数量	92
在职员工的数量合计	113
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	17
技术人员	57
财务人员	20
行政人员	19
合计	113
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上	104
高中及以下	9
合计	113

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司制定薪酬管理制度的指导思想及原则

1、 坚持效率优先、兼顾公平的原则，有利于员工个人和公司的共同发展。

2、 在薪酬设计上，充分体现以岗定薪、按绩取酬的原则，强化激励性，增强动态性，以便在公司内部形成良性竞争机制。

3、 在保证公司整体竞争力的前提下，力争薪酬水平接近本地区同行业领先水平，有效吸引、留住和激励人才，提高公司的核心竞争力。

4、 体现可操作性和可调整性。

(三) 培训计划

□适用 √不适用

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所的有关要求，建立了较为完善的公司治理结构和公司治理制度。公司股东大会、董事会、监事会、管理层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，保证关联交易不损害中小股东利益，确保公司健康、平稳的发展。

1、关于公司股东和股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次股东大会，会议的召集、召开程序，出席会议人员的资格及表决程序均符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》等有关规定。公司能够确保所有股东，尤其是中小股东的平等地位，确保股东充分行使合法权利。公司聘请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与公司

本公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。控股股东严格按照重组承诺履行承诺事项。本公司董事、监事的选举及其他高级管理人员的聘任、解聘均符合法律、法规及《公司章程》规定的程序。本公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上做到了"五分开"，公司董事会、监事会及其他公司治理机构依法独立运作。

3、关于董事与董事会

本公司董事严格按照相关法律、法规和《公司章程》的规定，忠实、勤勉地履行职责。本公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。本公司董事会向股东大会负责，按照法定程序召开定期会议和临时会议，并严格按照法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》的规定行使职权，注重维护公司和全体股东的利益。

公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，各专门委员会能够积极履行职责，为董事会的决策提供科学专业的意见。

4、关于监事与监事会

本公司监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。本公司监事会严格按照法律、法规及《公司章程》的规定认真履行自己的职责，规范运作，按照法定程序召开定期会议和临时会议，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于相关利益者

本公司鼓励员工通过与董事会、监事会和高级管理人员的直接沟通和交流，反映员工对公司经营、财务状况以及涉及员工利益的重大决策的意见。本公司尊重和维护银行以及其他债权人、客户、员工等利益相关者的合法权利，以共同推动公司持续、健康地发展。

6、关于投资者关系及相关利益者

公司积极接待机构及个人投资者，耐心、细致解答投资者关于公司经营发展及其它重要事项方面的疑问。进一步加强了投资者对公司的了解和认同，使投资者能够正确判断公司的投资价值，建立上市公司与投资者之间顺畅的沟通渠道，切实维护投资者利益。

7、关于信息披露及透明度

本公司严格按照有关法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。在报告期内及时完成了定期报告及临时公告信息披露工作。本公司认真对待股东来信、来电、来访和咨询，确保所有股东有平等的机会获得信息。

8、关于内幕知情人登记管理

公司严格按照监管机构要求执行《内幕信息知情人登记管理制度》，本报告期内，公司按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内不存在有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 28 日	http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600716	2020 年 5 月 29 日

股东大会情况说明
□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会情况

		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
汪维宏	否	10	10	6	0	0	否	1
周建军	否	10	9	6	1	0	否	1
白云涛	否	6	6	6	0	0	否	1
王烈	否	10	10	6	0	0	否	1
徐小琴	是	10	10	6	0	0	否	1
张利军	是	10	9	6	1	0	否	1
姜宁	是	10	9	6	1	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况
□适用 √不适用

(三) 其他
□适用 √不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况
√适用 □不适用
董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。
1、在报告期内的 2019 年度报告审计期间，审计委员会与公司及年审会计师进行了充分的沟通，董事会审计委员会认为公司编制的财务报表的有关数据真实反映了公司截止 2019 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2019 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础制作公司 2019 年度报告及摘要。
2、董事会战略委员会在公司制定发展战略时，提出了重要的意见和建议，对公司日常经营活动中的新项目投资价值判断给予明确意见和建议。
3、董事会薪酬与考核委员会对公司 2019 年度经营情况进行了考核，并根据考核结果及《高级管理人员薪酬管理制度》确定高级管理人员 2019 年度薪酬。

五、监事会发现公司存在风险的说明
□适用 √不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

□适用 √不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

□适用 √不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司根据《高级管理人员薪酬管理制度》的有关规定，按照公司年度目标对公司高级管理人员进行了考核。同时将考核结果作为高管人员薪酬发放的标准之一，激励其提高经营管理能力。此外，公司建立了目标责任和绩效考评体系，通过年度、季度和月度工作计划，将公司各职能部门、子公司以及高管人员的责、权、利和目标、业绩相挂钩，并通过各项措施进行分解、落实，起到了激励和约束的作用。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

公司《2020 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的公司《2019 年度内部控制审计报告》。详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

□适用 √不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所
江苏凤凰置业投资股份	16 凤凰 01	135346	2016 年 3 月 29	2021 年 3 月 29 日	6.125	4.59	单利按年计息，不计复利，每年付息	上海证券

有限公司 2016 年公司债券（第一期）			日				一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	交易所

公司债券付息兑付情况
√适用 □不适用
公司于 2020 年 3 月 29 日支付了自 2019 年 3 月 29 日至 2020 年 3 月 28 日期间的利息，每 1 手“16 凤凰 01”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 45.90 元（含税）。

公司债券其他情况的说明
√适用 □不适用
公司将于 2021 年 3 月 29 日支付自 2020 年 3 月 29 日至 2021 年 3 月 28 日期间的最后一个年度利息和债券本金。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	申万宏源证券有限公司
	办公地址	上海市长乐路 989 号 39 层
	联系人	马婧
	联系电话	021-33389888
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 389 号华盛大厦 14 楼

其他说明：
□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用
“16 凤凰 01”扣除发行费用后剩余 19.8 亿元，用于偿还借款和补充营运资金，已全部使用完毕，使用情况如下：

□□□	日期	使用金额（元）	用途
南京龙凤投资置业	2016.4.19	215,000,000	归还借款
无锡宜康置业	2016.4.26	30,000,000	补充营运资金
泰兴凤凰	2016.5.3	260,000,000	补充营运资金
南通凤凰	2016.5.17	260,000,000	归还借款
江苏凤凰置业	2016.6.13	210,000,000	归还借款
盐城凤凰	2016.7.18	100,000,000	归还借款
无锡宜康置业	2016.8.10	30,000,000	补充营运资金
无锡宜康置业	2016.11.30	50,000,000	补充营运资金
无锡宜康置业	2017.5.22	50,000,000	补充营运资金
泰兴凤凰	2017.8.23	100,000,000	补充营运资金
江苏凤凰置业	2017.8.31	172,714,285	归还借款
盐城凤凰	2017.9.5	10,000,000	补充营运资金
无锡宜康置业	2017.11.30	20,000,000	补充营运资金
江苏凤凰置业	2017.12.18	300,000,000	归还借款
江苏凤凰置业	2018.1.18	100,000,000	归还借款
盐城凤凰	2018.2.8	25,000,000	补充营运资金

江苏凤凰置业	2018.3.21	70,000,000	归还借款
合计		2,002,714,285	

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

上海新世纪资信评级投资服务有限公司于 2020 年 6 月 2 日出具“16 凤凰 01”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA,公司债券的信用等级为 AAA，表示本次债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望稳定，与上次评级结果无差异。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

1、增信机制

“16 凤凰 01”的担保人为江苏凤凰出版传媒集团有限公司。根据中国证监会、上交所信息披露要求，因为担保人 2020 年年度报告披露时间晚于本公司 2020 年年度报告披露时间，本年度报告暂不披露担保人财务信息。担保人 2020 年年度报告将在中国货币网公布，担保人财务情况、对外担保情况、除发行人股权外的其他主要资产、以及该部分资产的权利限制及是否存在后续权利限制安排等情况敬请投资者查阅。

担保人资信状况良好，2020 年维持主体 AAA 的主体评级。

2、偿债计划及其他保障措施

报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，公司债券未出现需召开债券持有人会议之事项，未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

□适用 √不适用

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
息税折旧摊销前利润	164,471,543.40	243,528,269.24	-32.46	主要原因是本年苏州写字楼剩余楼盘整体销售，受疫情影响其他楼盘去化难，去年宜兴项

				目集中交付，其他楼盘去化相对较好，本年营业收入较上年下降。
流动比率	3.06	3.57	-14.29	
速动比率	1.50	1.28	17.19	
资产负债率（%）	30.42	30.16	0.86	
EBITDA 全部债务比	0.20	0.22	-9.09	
利息保障倍数	3.77	2.45	53.88	去年偿还部分 16 凤凰 01 债、14 凤凰债，本年有息负债较上年大幅度减少，利息费用相应减少。
现金利息保障倍数	28.14	-0.81	不适用	本年经营活动产生的现金流量净额较上年大幅增加，付现利息支出较上年大幅减少。
EBITDA 利息保障倍数	4.49	2.98	50.67	去年偿还部分 16 凤凰 01 债、14 凤凰债，本年有息负债较上年大幅度减少，利息费用相应减少。
贷款偿还率（%）	100.00	100.00		
利息偿付率（%）	100.00	100.00		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

□适用 √不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

□适用 √不适用

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

□适用 √不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

□适用 √不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策及会计估计”注释 （十一）所述的会计政策及“五、 合并财务报表项目注释”（六）。 2020 年 12 月 31 日，凤凰股份开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)余额为人民币 3,151,215,610.45 元。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时	评价存货的可变现净值相关的审计程序包括以下各项： 我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括： 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预

将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。 我们已识别凤凰股份存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。	算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和凤凰股份的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与凤凰股份的最新预算进行比较，并将截止 2020 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。
（二）房地产开发项目收入的确认	
收入确认的会计政策详情及收入的分类请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（二十五）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（三十）。 2020 年度，凤凰股份营业收入为人民币 894,108,011.60 元。 由于房地产开发项目的收入对凤凰股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对凤凰股份的利润产生重大影响，因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。	与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序： 1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查凤凰股份的房产销售合同条款，以评价收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认； 4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、 其他信息

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

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是

否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督凤凰股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被

合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位: 江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,583,809,831.46	1,426,837,382.81
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	259,044,174.40	319,660,494.91
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5）	26,916,225.75	
应收款项融资			
预付款项	七、7	25,093,149.34	2,377,846.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	9,569,573.86	14,611,786.98
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	3,151,215,610.45	3,308,603,596.51
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	119,216,504.87	87,427,313.75
流动资产合计		6,174,865,070.13	5,159,518,420.98
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	七、18	2,139,825,727.81	2,677,235,503.64
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	364,061,284.43	810,645,723.97

固定资产	七、21	20,151,430.55	21,867,308.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	3,989,966.77	4,260,208.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	193,527.11	558,977.85
递延所得税资产	七、30	22,237,244.76	29,108,869.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,550,459,181.43	3,543,676,591.09
资产总计		8,725,324,251.56	8,703,195,012.07
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	278,962,568.58	383,004,459.59
预收款项	七、37	10,001,189.17	207,364,824.90
合同负债	七、38	594,098,751.33	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	6,968,663.47	6,649,600.42
应交税费	七、40	116,454,791.95	18,255,762.57
其他应付款	七、41	288,712,731.11	807,475,062.51
其中：应付利息			
应付股利			
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	七、43	667,245,955.92	21,412,664.42
其他流动负债	七、44）	52,406,280.20	
流动负债合计		2,014,850,931.73	1,444,162,374.41
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	166,665,000.00	
应付债券	七、46		610,983,013.72
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	七、47	469,690,625.10	569,595,446.53
其他非流动负债	七、30	3,400,202.00	
非流动负债合计		639,755,827.10	1,180,578,460.25
负债合计		2,654,606,758.83	2,624,740,834.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16
减：库存股			
其他综合收益	七、57	1,344,349,599.74	1,698,419,732.12
专项储备			
盈余公积	七、59	209,208,478.58	162,679,137.86
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,759,122,153.63	1,459,692,444.15
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,728,355,253.11	5,736,466,335.29
少数股东权益		342,362,239.62	341,987,842.12
所有者权益（或股东权益）合计		6,070,717,492.73	6,078,454,177.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,725,324,251.56	8,703,195,012.07

法定代表人：汪维宏 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		431,855,742.61	465,977,634.23
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		10,000.00	20,389.00
其他应收款	十七、2	210,048,314.68	150,000,000.00
其中：应收利息			
应收股利		210,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产		148,232.05	78,267.39
流动资产合计		642,062,289.34	616,076,290.62
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,450,000,000.00	1,717,714,285.00
长期股权投资	十七、3	2,761,150,614.66	2,561,150,614.66
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		144,752.48	272,748.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,211,295,367.14	4,279,137,648.28
资产总计		4,853,357,656.48	4,895,213,938.90
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,579,742.20	1,982,176.77
应交税费		96,394.20	91,320.34
其他应付款		67,082.58	61,147.13
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		633,620,678.14	21,412,664.42
其他流动负债			
流动负债合计		637,363,897.12	23,547,308.66
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			610,983,013.72
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		690,000,000.00	690,000,000.00
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		690,000,000.00	1,300,983,013.72
负债合计		1,327,363,897.12	1,324,530,322.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,435,787,029.48	2,435,787,029.48
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		94,133,658.62	89,242,038.43
未分配利润		60,012,481.26	109,593,958.61
所有者权益（或股东权益）合计		3,525,993,759.36	3,570,683,616.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,853,357,656.48	4,895,213,938.90

法定代表人：汪维宏 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		894,108,011.60	1,301,698,174.21
其中：营业收入	七、61	894,108,011.60	1,301,698,174.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		859,437,841.89	1,222,358,548.29
其中：营业成本	七、61	684,300,625.45	1,065,576,715.84
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	88,232,865.41	27,276,234.76
销售费用	七、63	33,383,743.51	32,585,289.56
管理费用	七、64	35,391,213.00	36,965,219.52
研发费用			
财务费用	七、66	18,129,394.52	59,955,088.61

其中：利息费用		34,921,250.00	81,628,777.40
利息收入		16,898,799.37	21,923,126.52
加：其他收益	七、67	587,593.26	1,158,715.00
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	16,414,494.29	27,807,646.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、70	66,612,210.43	20,128,546.91
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	232,181.62	3,692,025.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-15,631,559.49	-2,393,973.80
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73	11,459.61	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		102,896,549.43	129,732,586.65
加：营业外收入	七、74	340,195.20	1,422,263.11
减：营业外支出	七、75	70,626.92	-22,394.68
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		103,166,117.71	131,177,244.44
减：所得税费用	七、76	45,276,942.27	44,650,472.48
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		57,889,175.44	86,526,771.96
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		57,889,175.44	86,526,771.96
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		57,514,777.94	84,875,886.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		374,397.50	1,650,885.96
六、其他综合收益的税后净额		-354,070,132.38	749,436,262.52
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-354,070,132.38	749,436,262.52
1．不能重分类进损益的其他综合收益		-354,070,132.38	749,436,262.52
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-354,070,132.38	749,436,262.52

（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2．将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（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		85,869,374.42	835,963,034.48
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		85,494,976.92	834,312,148.52
（二）归属于少数股东的综合收益总额		374,397.50	1,650,885.96
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	十八、2	0.0614	0.0907
（二）稀释每股收益(元/股)	十八、2	0.0614	0.0907

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为： 0 元。
法定代表人：汪维宏 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		364.50	-589.70
销售费用		94,622.64	200.00
管理费用		14,008,621.46	10,246,007.66
研发费用			
财务费用		-2,954,052.04	37,604,873.83
其中：利息费用		29,338,750.00	88,414,740.54
利息收入		32,338,813.27	50,962,726.75
加：其他收益		71,124.80	196,536.80
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	60,000,000.00	157,272,555.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”			

号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,368.30	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		48,916,199.94	109,618,600.57
加：营业外收入		2.00	0.11
减：营业外支出			10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		48,916,201.94	109,608,600.68
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		48,916,201.94	109,608,600.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		48,916,201.94	109,608,600.68
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		48,916,201.94	109,608,600.68
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：汪维宏 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,359,968,560.36	910,836,225.99
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		407,364.08	3,135,943.39
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	41,619,129.52	41,597,323.36
经营活动现金流入小计		1,401,995,053.96	955,569,492.74
购买商品、接受劳务支付的现金		284,450,286.99	1,022,385,979.05
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		29,188,242.52	30,798,601.90
支付的各项税费		131,794,950.53	93,063,187.54
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	40,564,445.03	55,929,771.12
经营活动现金流出小计		485,997,925.07	1,202,177,539.61
经营活动产生的现金流量净额		915,997,128.89	-246,608,046.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		699,747,288.09	1,227,816,608.21
取得投资收益收到的现金		12,199,089.00	20,020,734.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,507.42	736,406,485.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		711,974,884.51	1,984,243,828.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		149,977.66	192,304.99

投资支付的现金		110,486.70	1,160,029,640.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			78,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	28,588,175.88	11,063,088.38
投资活动现金流出小计		28,848,640.24	1,249,285,033.37
投资活动产生的现金流量净额		683,126,244.27	734,958,794.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	500,000,000.00
偿还债务支付的现金			2,137,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		128,820,158.96	227,781,059.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	500,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		628,820,158.96	2,365,281,059.10
筹资活动产生的现金流量净额		-428,820,158.96	-1,865,281,059.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,170,303,214.20	-1,376,930,311.22
加：期初现金及现金等价物余额	七、79	1,401,708,454.49	2,778,638,765.71
六、期末现金及现金等价物余额	七、79	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49

法定代表人：汪维宏 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,840,942.78	3,755,927.80
经营活动现金流入小计		3,840,942.78	3,755,927.80
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		10,819,427.85	10,334,309.59
支付的各项税费		364.50	3,167,985.93
支付其他与经营活动有关的现金		1,715,849.03	2,171,778.63
经营活动现金流出小计		12,535,641.38	15,674,074.15
经营活动产生的现金流量净额		-8,694,698.60	-11,918,146.35
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金			1,167,272,555.56
取得投资收益收到的现金			290,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			1,457,272,555.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,981.42	14,355.00
投资支付的现金		200,000,000.00	1,160,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		200,003,981.42	1,160,014,355.00
投资活动产生的现金流量净额		-200,003,981.42	297,258,200.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		296,296,597.50	4,281,845,920.56
筹资活动现金流入小计		296,296,597.50	4,281,845,920.56
偿还债务支付的现金			2,137,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		121,719,809.10	235,053,614.66
支付其他与筹资活动有关的现金			2,360,000,000.00
筹资活动现金流出小计		121,719,809.10	4,732,553,614.66
筹资活动产生的现金流量净额		174,576,788.40	-450,707,694.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-34,121,891.62	-165,367,639.89
加：期初现金及现金等价物余额		465,977,634.23	631,345,274.12
六、期末现金及现金等价物余额		431,855,742.61	465,977,634.23

法定代表人：汪维宏 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		1,698,419,732.12		162,679,137.86		1,459,692,444.15		5,736,466,335.29	341,987,842.12	6,078,454,177.41
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		1,698,419,732.12		162,679,137.86		1,459,692,444.15		5,736,466,335.29	341,987,842.12	6,078,454,177.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-354,070,132.38		46,529,340.72		299,429,709.48		-8,111,082.18	374,397.50	-7,736,684.68
（一）综合收益总额							27,980,198.98				57,514,777.94		85,494,976.92	374,397.50	85,869,374.42
（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									46,529,340.72		-140,135,399.82		-93,606,059.10		-93,606,059.10
1.提取盈余公积									46,529,340.72		-46,529,340.72				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-93,606,059.10		-93,606,059.10		-93,606,059.10
4．其他															
（四）所有者权益内部结转							-382,050,331.36				382,050,331.36				
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							-382,050,331.36				382,050,331.36				

6．其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		1,344,349,599.74		209,208,478.58		1,759,122,153.63		5,728,355,253.11	342,362,239.62	6,070,717,492.73

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		948,983,469.60		142,075,439.74		1,265,873,893.75		4,772,607,824.25	340,336,956.16	5,112,944,780.41
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		948,983,469.60		142,075,439.74		1,265,873,893.75		4,772,607,824.25	340,336,956.16	5,112,944,780.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							749,436,262.52		20,603,698.12		193,818,550.40		963,858,511.04	1,650,885.96	965,509,397.00
（一）综							972,588,684.14				84,875,886.00		1,057,464,570.14	1,650,885.96	1,059,115,456.10

合收益总额															
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配									20,603,698.12		-114,209,757.22		-93,606,059.10		-93,606,059.10
1.提取盈余公积									20,603,698.12		-20,603,698.12				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-93,606,059.10		-93,606,059.10		-93,606,059.10
4．其他															
（四）所有者权益内部结转							-223,152,421.62				223,152,421.62				
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							-223,152,421.62				223,152,421.62				
6. 其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		1,698,419,732.12		162,679,137.86		1,459,692,444.15		5,736,466,335.29	341,987,842.12	6,078,454,177.41

法定代表人：汪维宏 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2020 年度										
	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	其他							
一、上年年末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				89,242,038.43	109,593,958.61	3,570,683,616.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				89,242,038.43	109,593,958.61	3,570,683,616.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									4,891,620.19	-49,581,477.35	-44,689,857.16
（一）综合收益总额										48,916,201.94	48,916,201.94
（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									4,891,620.19	-98,497,679.29	-93,606,059.10
1．提取盈余公积									4,891,620.19	-4,891,620.19	
2．对所有者（或股东）的分配										-93,606,059.10	-93,606,059.10
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				94,133,658.62	60,012,481.26	3,525,993,759.36

项目	2019 年度										
	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	其他							
一、上年年末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				78,281,178.36	104,552,277.10	3,554,681,074.94
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				78,281,178.36	104,552,277.10	3,554,681,074.94

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									10,960,860.07	5,041,681.51	16,002,541.58
（一）综合收益总额										109,608,600.68	109,608,600.68
（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									10,960,860.07	-104,566,919.17	-93,606,059.10
1．提取盈余公积									10,960,860.07	-10,960,860.07	
2．对所有者（或股东）的分配										-93,606,059.10	-93,606,059.10
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				89,242,038.43	109,593,958.61	3,570,683,616.52

法定代表人：汪维宏 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

2009 年 9 月 29 日，中国证券监督管理委员会《关于核准秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕1030 号）文核准耀华玻璃重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）发行 183,320,634 股股份购买相关资产，同时，根据重大资产重组方案，耀华集团将其持有耀华玻璃 263,775,360 股限售流通股和 873,200 股无限售流通股转让至凤凰集团名下，相关置入资产与置出资产的交接手续于 2009 年 12 月 28 日完成。重大资产重组完成后，本公司股本增加至 740,600,634 元，其中凤凰集团持有本公司 447,969,194 股股份，约占本公司总股本的 60.49%。

本公司于 2010 年 1 月 26 日在江苏省工商行政管理局办理公司名称、注册资本、经营范围及住所地等工商注册信息变更登记手续。并取得江苏省工商行政管理局颁发的 1300001000304 号企业法人营业执照。

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

凤凰”变更为“凤凰股份”。

2012 年 11 月 12 日,凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了本公司股份 977,000 股，以其全资子公司江苏凤凰资产管理有限责任公司的账户通过上海证券交易所交易系统增持了本公司股份 1,538,000 股。凤凰集团首次合计增持本公司股份 2,515,000 股。 2013 年 2 月 5 日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了本公司股份 6,597,456 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司本次未再增持。本次增持后，凤凰集团持有本公司股份 457,081,650 股，占本公司股份总数的 61.72%。 2015 年 7 月 16 日，凤凰集团通过二级市场增持了本公司股份 6,500,100 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司增持了本公司股份 1,450,000 股。本次增持后，凤凰集团持有本公司股份 465,031,800 股，占本公司股份总数的 62.79%。

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

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

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

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。

本公司主营房地产开发、商品房销售。

本财务报表已经公司董事会于 2021 年 3 月 25 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

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

江苏凤凰地产有限公司
南京龙凤投资置业有限公司
南京凤凰地产有限公司
南通凤凰置业有限公司
合肥凤凰文化地产有限公司
镇江凤凰文化地产有限公司
泰兴市凤凰地产有限公司
无锡宜康置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更” 和 “九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关

项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、（十四）长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

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

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

－ 业务模式是以收取合同现金流量为目标；

－ 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

－ 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

－ 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融

负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

－ 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

－ 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

－ 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为

一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

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

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

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

① 账龄组合：采用账龄分析法计提坏账准备：

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

②关联方组合：本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应收款项和合同资产，按个别认定法单独进行减值测试。有证据表明不存在收回风险的，不计提坏账准备；有证据表明关联方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项和合同资产进行债务重组或无其他收回方式的，以个别认定法计提坏账准备。

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见“10.金融工具”中表述。

13. 应收款项融资

□适用 √不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见“10.金融工具”中表述。

15. 存货

√适用 □不适用

1、 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用土地的核算方法：

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

7、 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、 质量保证金的核算方法

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

16. 合同资产

(1).合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

(2).合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

17. 持有待售资产

√适用 □不适用

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

18. 债权投资

(1).债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

19. 其他债权投资

(1).其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

20. 长期应收款

(1).长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

21. 长期股权投资

√适用 □不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转人丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

22. 投资性房地产

(1).如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

23. 固定资产

(1).确认条件

√适用 □不适用

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2).折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

(3).融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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

24. 在建工程

√适用 □不适用

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

25. 借款费用

√适用 □不适用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

26. 生物资产

□适用 √不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

□适用 √不适用

29. 无形资产

(1).计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2).内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

开发阶段支出资本化的具体条件

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

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司

长期待摊费用包括装修费、人防工程使用费。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

项 目	摊销年限
办公室装修、人防工程使用费	3 年

32. 合同负债

(1).合同负债的确认方法

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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

33. 职工薪酬

(1).短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

(2).离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）设定提存计划

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

（2）设定受益计划

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

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3).辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4).其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

34. 租赁负债

□适用 √不适用

35. 预计负债

√适用 □不适用

1、 预计负债的确认标准

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

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

36. 股份支付

□适用 √不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

38. 收入

(1).收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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

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

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

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

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

- 客户已接受该商品或服务等。

本公司的收入主要来源于房地产销售收入，具体会计政策描述如下：

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

2020 年 1 月 1 日前的会计政策

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

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

2、 提供劳务收入确认的具体判断标准

在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

3、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

(2).同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

□适用 √不适用

39. 合同成本

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

40. 政府补助

√适用 □不适用

1、 类型

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

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

2、 确认时点

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

（1）企业能够满足政府补助所附条件；

（2）企业能够收到政府补助。

3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

42. 租赁

(1).经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

(2).融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(3).新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1).重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
）将与销售商品及提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	按财政部规定执行	对合并报表的影响：“预收款项”调整期初余额-190,486,273.14 元，调整期末余额-649,905,233.53 元；“合同负债”调整期初余额 173,157,966.81,调整期末余额 594,098,751.33 元；“其他流动负债”调整期初余额 14,410,294.33 元，调整期末余额 52,406,280.20 元；“其他非流动负债”调整期初余额 2,918,012.00 元，调整期末余额 3,400,202.00 元。

其他说明

执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

①关联方的认定

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

②业务的定义

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

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

（3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

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

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

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

(2).重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3).2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,426,837,382.81	1,426,837,382.81	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	319,660,494.91	319,660,494.91	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	2,377,846.02	2,377,846.02	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	14,611,786.98	14,611,786.98	

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,308,603,596.51	3,308,603,596.51	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	87,427,313.75	87,427,313.75	
流动资产合计	5,159,518,420.98	5,159,518,420.98	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	2,677,235,503.64	2,677,235,503.64	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	810,645,723.97	810,645,723.97	
固定资产	21,867,308.30	21,867,308.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	4,260,208.19	4,260,208.19	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	558,977.85	558,977.85	
递延所得税资产	29,108,869.14	29,108,869.14	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,543,676,591.09	3,543,676,591.09	
资产总计	8,703,195,012.07	8,703,195,012.07	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	383,004,459.59	383,004,459.59	
预收款项	207,364,824.90	16,878,551.76	-190,486,273.14
合同负债	不适用	173,157,966.81	173,157,966.81
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	6,649,600.42	6,649,600.42	
应交税费	18,255,762.57	18,255,762.57	
其他应付款	807,475,062.51	807,475,062.51	
其中：应付利息			

应付股利			
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	21,412,664.42	21,412,664.42	
其他流动负债		14,410,294.33	14,410,294.33
流动负债合计	1,444,162,374.41	1,441,244,362.41	-2,918,012.00
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	610,983,013.72	610,983,013.72	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	569,595,446.53	569,595,446.53	
其他非流动负债		2,918,012.00	2,918,012.00
非流动负债合计	1,180,578,460.25	1,183,496,472.25	2,918,012.00
负债合计	2,624,740,834.66	2,624,740,834.66	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	936,060,590.00	936,060,590.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16	
减：库存股			
其他综合收益	1,698,419,732.12	1,698,419,732.12	
专项储备			
盈余公积	162,679,137.86	162,679,137.86	
一般风险准备			
未分配利润	1,459,692,444.15	1,459,692,444.15	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,736,466,335.29	5,736,466,335.29	
少数股东权益	341,987,842.12	341,987,842.12	
所有者权益（或股东权益）合计	6,078,454,177.41	6,078,454,177.41	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,703,195,012.07	8,703,195,012.07	

各项目调整情况的说明：
□适用 √不适用

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			

货币资金	465,977,634.23	465,977,634.23	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	20,389.00	20,389.00	
其他应收款	150,000,000.00	150,000,000.00	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	78,267.39	78,267.39	
流动资产合计	616,076,290.62	616,076,290.62	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	1,717,714,285.00	1,717,714,285.00	
长期股权投资	2,561,150,614.66	2,561,150,614.66	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	272,748.62	272,748.62	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,279,137,648.28	4,279,137,648.28	
资产总计	4,895,213,938.90	4,895,213,938.90	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,982,176.77	1,982,176.77	
应交税费	91,320.34	91,320.34	
其他应付款	61,147.13	61,147.13	
其中：应付利息			

应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	21,412,664.42	21,412,664.42	
其他流动负债			
流动负债合计	23,547,308.66	23,547,308.66	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	610,983,013.72	610,983,013.72	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	690,000,000.00	690,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,300,983,013.72	1,300,983,013.72	
负债合计	1,324,530,322.38	1,324,530,322.38	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	936,060,590.00	936,060,590.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,435,787,029.48	2,435,787,029.48	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	89,242,038.43	89,242,038.43	
未分配利润	109,593,958.61	109,593,958.61	
所有者权益（或股东权益）合计	3,570,683,616.52	3,570,683,616.52	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,895,213,938.90	4,895,213,938.90	

各项目调整情况的说明：
□适用 √不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明
√适用 □不适用

各项目调整情况的说明详见五、44 重要会计政策和会计估计的变更。

45. 其他
□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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%
消费税		
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税）	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	7,260.95	4,333.78
银行存款	2,572,004,407.74	1,401,704,120.71
其他货币资金	11,798,162.77	25,128,928.32
合计	2,583,809,831.46	1,426,837,382.81
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中其他货币资金中使用受限情况如下：

项目	期末余额	上年年末余额

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

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

2、 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

3、 衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

5、 应收账款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	29,906,917.50
1 年以内小计	29,906,917.50
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：坏账准备	-2,990,691.75
合计	26,916,225.75

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	29,906,917.50	100.00	2,990,691.75	10.00	26,916,225.75					

其中：										
账龄组合	29,906,917.50	100.00	2,990,691.75	10.00	26,916,225.75					
合计	29,906,917.50	100.00	2,990,691.75	10.00	26,916,225.75		/		/	

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

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

按组合计提坏账的确认标准及说明：
□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□适用 √不适用

(3).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合		2,990,691.75				2,990,691.75
合计		2,990,691.75				2,990,691.75

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(4).本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

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

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
公司			
合计	29,906,917.50	100.00	2,990,691.75

(6).因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7).转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

应收账款期末余额中无应收关联方款项。

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项

(1).预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2).按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

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

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
徐曙民、吴健霞	238,095.24	0.95
合计	24,899,684.44	99.23

其他说明
√适用 □不适用
期末预付款项余额中无持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款。
期末预付款项余额中无预付关联方款项。

8、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,569,573.86	14,611,786.98
合计	9,569,573.86	14,611,786.98

其他说明：
□适用 √不适用

应收利息

(1).应收利息分类

□适用 √不适用

(2).重要逾期利息

□适用 √不适用

(3).坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(1).应收股利

□适用 √不适用

(2).重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3).坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	3,675,584.35
1 年以内小计	3,675,584.35
1 至 2 年	2,711,281.05
2 至 3 年	4,873,616.22
3 年以上	
3 至 4 年	8,278,575.00
4 至 5 年	676,418.00
5 年以上	4,170,048.32
合计	24,385,522.94

(2).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3).坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2020年1月1日余额	18,038,822.45			18,038,822.45
2020年1月1日余额在本期	18,038,822.45			18,038,822.45
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,467,574.93			3,467,574.93
本期转回	6,690,448.30			6,690,448.30
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	14,815,949.08			14,815,949.08

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(4).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

(5).本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
安徽国信建设集团有限公司	农民工保障金	8,988,593.00	三至四年、五年以上	36.86	7,354,758.00
中国江苏国际经济技术合作集团有限公司	工程质保金	5,408,214.00	两至三年、五年以上	22.18	3,090,408.00
维修基金	代业主付维修基金	5,336,461.45	两年以内、五年以上	21.88	2,412,899.07
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	公积金担保保证金	1,462,000.00	两年以内	6.00	280,400.00
宜兴市房地产业协会	组团保修质保金	927,078.30	一至两年	3.80	185,415.66
合计	/	22,122,346.75	/	90.72	13,323,880.73

(7).涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8).因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9).转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

9、 存货

(1).存货分类

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

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

（1）开发成本

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

(2)开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
			本期增加金额	投资性房地产转入	本期减少金额	转出至投资性房地产	

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

(2).存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	5,568,692.28				5,568,692.28	
开发产品	6,622,279.17	15,631,559.49	5,568,692.28	4,779,017.33		23,043,513.61
合计	12,190,971.45	15,631,559.49	5,568,692.28	4,779,017.33	5,568,692.28	23,043,513.61

(3).存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

资本化金额 1741669.31。

(4).合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

存货受限情况

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

（2）部分房地产开发项目的土地使用权用于银行借款抵押，详见注释十四、1 抵押资产情况。

10、 合同资产

(1).合同资产情况

□适用 √不适用

(2).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3).本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、 持有待售资产

□适用 √不适用

12、 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

13、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

无

14、 债权投资

(1).债权投资情况

□适用 √不适用

(2).期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3).减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、 其他债权投资

(1).其他债权投资情况

□适用 √不适用

(2).期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3).减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

16、 长期应收款

(1).长期应收款情况

□适用 √不适用

(2).坏账准备计提情况

□适用 √不适用
本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(3).因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4).转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

17、 长期股权投资

□适用 √不适用

18、 其他权益工具投资

(1).其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2).非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
南京证券股份有限公司	12,199,089.00	2,554,992,381.38		382,050,331.36	将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	公司在 2020 年 2 月 10 日至 2020 年 7 月 8 日期间，通过集中竞价交易方式减持 32,988,013 股南京证券股票。该部分金融资产终止确认，该部分金融资产之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司					将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

其他说明：

√适用 □不适用

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

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

公司在 2020 年 2 月 10 日至 2020 年 7 月 8 日期间，通过集中竞价交易方式减持 32,988,013 股南京证券股票。截止 2020 年 7 月 8 日，公司持有南京证券 174,272,700 股，占南京证券总股本的 5.28%。由于南京证券于 2020 年 11 月 6 日完成非公开发行 A 股股票的股份登记工作，公司的持股比例由 5.28%被动稀释至 4.73%。截止 2020 年 12 月 31 日，公司持有南京证券 174,272,700 股，占南京证券总股本的 4.73%。（详见第四节 二中第 5 点、投资状况分析）

19、 其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1).采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	853,315,393.03			853,315,393.03
2.本期增加金额	27,449,647.18			27,449,647.18
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	27,449,647.18			27,449,647.18
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额	487,998,663.90			487,998,663.90
（1）处置				
（2）其他转出	487,998,663.90			487,998,663.90
4.期末余额	392,766,376.31			392,766,376.31
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	42,669,669.06			42,669,669.06
2.本期增加金额	23,908,803.40			23,908,803.40
（1）计提或摊销	23,908,803.40			23,908,803.40
3.本期减少金额	37,873,380.58			37,873,380.58
（1）处置				
（2）其他转出	37,873,380.58			37,873,380.58
4.期末余额	28,705,091.88			28,705,091.88
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	364,061,284.43			364,061,284.43
2.期初账面价值	810,645,723.97			810,645,723.97

期末投资性房地产明细如下：

项目名称	原始成本	账面净值
凤凰和鸣幼儿园	16,016,378.78	11,141,931.28
凤凰和熙 B 区地下商业	3,122,011.06	2,727,577.64
南通凤凰项目（办公商品房）	55,444,578.95	52,631,011.11

盐城凤凰项目（办公）	2,996,169.10	2,772,070.09
盐城凤凰项目（商业）	298,362,991.51	279,621,795.89
镇江凤凰项目（商业）	5,964,464.72	5,909,591.64
车位	10,859,782.19	9,257,306.78
合　计	392,766,376.31	364,061,284.43

(2).未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	20,151,430.55	21,867,308.30
固定资产清理		
合计	20,151,430.55	21,867,308.30

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1).固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其它设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	27,523,060.88	5,498,577.75	3,412,626.22	1,709,845.43	3,564,790.55	41,708,900.83
2.本期增加金额		53,296.24		96,681.42		149,977.66
（1）购置		53,296.24		96,681.42		149,977.66
3.本期减少金额		350,522.00	521,403.29			871,925.29
（1）处置或报废		350,522.00	521,403.29			871,925.29
4.期末余额	27,523,060.88	5,201,351.99	2,891,222.93	1,806,526.85	3,564,790.55	40,986,953.20
二、累计折旧						
1.期初余额	7,318,211.15	5,111,862.88	3,127,896.92	1,487,010.09	2,796,611.49	19,841,592.53
2.本期增加金额	1,321,587.88	187,432.73	75,396.72	74,925.85	180,336.95	1,839,680.13
（1）计提	1,321,587.88	187,432.73	75,396.72	74,925.85	180,336.95	1,839,680.13
3.本期减少金额		340,006.34	505,743.67			845,750.01
（1）处置或报废		340,006.34	505,743.67			845,750.01
4.期末余额	8,639,799.03	4,959,289.27	2,697,549.97	1,561,935.94	2,976,948.44	20,835,522.65
三、减值准备						
四、账面价值						
1.期末账面价值	18,883,261.85	242,062.72	193,672.96	244,590.91	587,842.11	20,151,430.55
2.期初账面价值	20,204,849.73	386,714.87	284,729.30	222,835.34	768,179.06	21,867,308.30

截止 2020 年 12 月 31 日无用于抵押担保的固定资产。
本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

(2).暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3).通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4).通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5).未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程

项目列示

□适用 √不适用
其他说明：
□适用 √不适用

在建工程

(1).在建工程情况

□适用 √不适用

(2).重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3).本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用
其他说明
□适用 √不适用

工程物资

(1).工程物资情况

□适用 √不适用

23、 生产性生物资产

(1).采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2).采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、 油气资产

□适用 √不适用

25、 使用权资产

□适用 √不适用

26、 无形资产

(1).无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	5,842,934.24			3,340,040.00	9,182,974.24
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	5,842,934.24			3,340,040.00	9,182,974.24
二、累计摊销					
1.期初余额	1,690,663.75			3,232,102.30	4,922,766.05
2.本期增加金额	162,303.72			107,937.70	270,241.42
（1）计提	162,303.72			107,937.70	270,241.42
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	1,852,967.47			3,340,040.00	5,193,007.47
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	3,989,966.77				3,989,966.77
2.期初账面价值	4,152,270.49			107,937.70	4,260,208.19

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2).未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、 开发支出

□适用 √不适用

28、 商誉

(1).商誉账面原值

□适用 √不适用

(2).商誉减值准备

□适用 √不适用

(3).商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4).说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5).商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

29、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	294,311.13		189,006.22		105,304.91
人防工程使用费	264,666.72		176,444.52		88,222.20
合计	558,977.85		365,450.74		193,527.11

其他说明：

无

30、 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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2).未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	1,792,466,133.00	448,116,533.26	2,264,559,642.83	566,139,910.71
已缴纳未计提税金	22,267,327.64	5,566,831.91	13,822,143.29	3,455,535.82
交易性金融资产公允价值变动	64,029,039.70	16,007,259.93		
合计	1,878,762,500.34	469,690,625.10	2,278,381,786.12	569,595,446.53

(3).以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4).未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(5).未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

各项递延所得税资产、递延所得税负债按照预期适用税率 25%计量。

31、 其他非流动资产

□适用 √不适用

32、 短期借款

(1).短期借款分类

□适用 √不适用

(2).已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

33、 交易性金融负债

□适用 √不适用

34、 衍生金融负债

□适用 √不适用

35、 应付票据

(1).应付票据列示

□适用 √不适用

36、 应付账款

(1).应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年以内	11,487,923.08	207,243,966.65
一至两年	140,723,974.69	70,023,893.59

二至三年	53,825,334.24	86,326,836.47
三年以上	72,925,336.57	19,409,762.88
合计	278,962,568.58	383,004,459.59

(2).账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

√适用 □不适用

期末金额较大的应付账款

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

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

期末应付账款余额中应付关联方款项，详见注释十二、6。

37、 预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售楼款		
租金	6,711,189.17	12,584,110.95
其他	3,290,000.00	4,294,440.81
合计	10,001,189.17	16,878,551.76

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

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、 合同负债

(1).合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售楼款	594,098,751.33	173,157,966.81
合计	594,098,751.33	173,157,966.81

(2).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
无锡凤凰项目-二期	315,139,234.07	因收到现金而增加的金额（不包含本年已确认为收入的金额）
南通凤凰项目	5,331,489.52	因收到现金而增加的金额（不包含本年已确认为收入的金额）
泰兴凤凰项目-南地块	128,657,893.58	因收到现金而增加的金额（不包含本年已确认为收入的金额）
盐城凤凰项目	12,881,713.33	因收到现金而增加的金额（不包含本年已确认为收入的金额）
泰兴凤凰项目-南地块	-20,812,118.35	在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入
盐城凤凰项目	-1,373,674.29	在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入
苏州凤凰项目	-4,004,491.43	在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入
泰兴凤凰项目-北地块	-4,171,897.14	在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入
无锡凤凰项目-一期	-10,155,714.29	在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入
镇江凤凰项目	-1,088,792.38	在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入
盐城凤凰项目	537,141.90	期初报表重述为其他非流动负债，期末重分类至合同负债
合计	420,940,784.52	/

其他说明：

√适用 □不适用

1、 主要项目预收售楼款列示如下：

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

账龄超过一年的大额合同负债

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

期末合同负债余额中无预收持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。
期末合同负债余额中预收关联方款项，详见注释十二、6。

39、 应付职工薪酬

(1).应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,649,600.42	25,779,159.49	27,740,895.48	4,687,864.43
二、离职后福利-设定提存计划		3,713,146.08	1,432,347.04	2,280,799.04
三、辞退福利		15,000.00	15,000.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,649,600.42	29,507,305.57	29,188,242.52	6,968,663.47

(2).短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,519,320.92	21,131,200.00	23,113,130.84	4,537,390.08
二、职工福利费		878,026.87	868,619.79	9,407.08
三、社会保险费		1,133,305.68	1,133,305.68	
其中：医疗保险费		1,026,856.27	1,026,856.27	
工伤保险费		2,632.25	2,632.25	
生育保险费		103,817.16	103,817.16	
四、住房公积金		2,026,766.16	2,026,766.16	
五、工会经费和职工教育经费	130,279.50	481,647.68	470,859.91	141,067.27
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		128,213.10	128,213.10	
合计	6,649,600.42	25,779,159.49	27,740,895.48	4,687,864.43

(3).设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		622,207.11	135,341.67	486,865.44
2、失业保险费		6,647.45	6,647.45	
3、企业年金缴费		2,027,731.52	233,797.92	1,793,933.60
4、补充医疗保险		1,056,560.00	1,056,560.00	

合计		3,713,146.08	1,432,347.04	2,280,799.04

其他说明：
□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,379,043.06	1,514,357.42
消费税		
营业税		-102,914.20
企业所得税	97,217,265.69	14,342,644.41
个人所得税	112,104.47	104,671.83
城市维护建设税	90,284.72	192,496.92
教育费附加和地方教育费附加	64,489.07	137,497.74
土地增值税	16,255,544.87	932,979.16
房产税	715,419.87	703,168.05
土地使用税	533,314.89	410,195.48
印花税	12,596.60	11,795.54
环境保护税	74,728.71	8,870.22
合计	116,454,791.95	18,255,762.57

其他说明：
无

41、 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	288,712,731.11	807,475,062.51
合计	288,712,731.11	807,475,062.51

其他说明：
□适用 √不适用

应付利息

(1).分类列示

□适用 √不适用

应付股利

(1).分类列示

□适用 √不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

期末其他应付款余额中应付关联方款项，详见注释十二、6。

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

金额较大的其他应付款

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

按费用类别列示预提费用

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

42、 持有待售负债

□适用 √不适用

43、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	33,335,000.00	
1 年内到期的应付债券	612,208,013.72	
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
一年内到期的长期借款应付利息	290,277.78	
一年内到期的应付债券应付利息	21,412,664.42	21,412,664.42
合计	667,245,955.92	21,412,664.42

其他说明：

无

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	52,406,280.20	14,410,294.33
合计	52,406,280.20	14,410,294.33

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	166,665,000.00	
保证借款		
信用借款		
合计	166,665,000.00	

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：
√适用 □不适用

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况详见注释十四、1 抵押资产情况。

上述借款年利率为 4.7500%

46、 应付债券

(1).应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
16 凤凰 01		610,983,013.72
合计		610,983,013.72

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 凤凰 01	100	2016/3/29	5 年	198,000.00	610,983,013.72		28,113,750.00	1,225,000.00		0
合计	/	/	/	198,000.00	610,983,013.72		28,113,750.00	1,225,000.00		0

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

(3).可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4).划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
□适用 √不适用
其他金融工具划分为金融负债的依据说明：
□适用 √不适用
其他说明：
□适用 √不适用

47、 租赁负债
□适用 √不适用

48、 长期应付款
项目列示
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

长期应付款
(1).按款项性质列示长期应付款
□适用 √不适用

专项应付款
(1).按款项性质列示专项应付款
□适用 √不适用

49、 长期应付职工薪酬
□适用 √不适用

50、 预计负债
□适用 √不适用

51、 递延收益
递延收益情况
□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

52、 其他非流动负债
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债	3,238,287.62	2,779,059.05
待转销项税额	161,914.38	138,952.95
合计	3,400,202.00	2,918,012.00

其他说明：

无

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	936,060,590.00	0	0	0	0	0	936,060,590.00

其他说明：

无

54、 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

□适用 √不适用

(2).期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

55、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

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）	1,479,614,431.16			1,479,614,431.16
其他资本公积				
合计	1,479,614,431.16			1,479,614,431.16

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、 库存股

□适用 √不适用

57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,698,419,732.12	27,980,198.98		382,050,331.36		-354,070,132.38		1,344,349,599.74
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	1,698,419,732.12	27,980,198.98		382,050,331.36		-354,070,132.38		1,344,349,599.74
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								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信								

用减值准备								
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	1,698,419,732.12	27,980,198.98		382,050,331.36		-354,070,132.38		1,344,349,599.74

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、 专项储备

□适用 √不适用

59、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	162,679,137.86	46,529,340.72		209,208,478.58
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	162,679,137.86	46,529,340.72		209,208,478.58

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,459,692,444.15	1,265,873,893.75
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	1,459,692,444.15	1,265,873,893.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	57,514,777.94	84,875,886.00
其他综合收益当期转入留存收益	382,050,331.36	223,152,421.62
减：提取法定盈余公积	46,529,340.72	20,603,698.12
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	93,606,059.10	93,606,059.10
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,759,122,153.63	1,459,692,444.15

调整期初未分配利润明细：

1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、 营业收入和营业成本

(1).营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2).营业收入具体情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	894,108,011.60	/
减：与主营业务无关的业务收入		/
减：不具备商业实质的收入		/
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	894,108,011.60	/

(3).合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部	合计
商品类型		
无锡凤凰项目	55,173,408.21	55,173,408.21
泰兴凤凰项目	102,721,820.36	102,721,820.36
苏州凤凰项目	583,628,283.87	583,628,283.87
盐城凤凰项目	55,858,843.78	55,858,843.78
镇江凤凰项目	11,684,457.49	11,684,457.49
其他零星项目	39,320,301.12	39,320,301.12
按经营地区分类		
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	848,387,114.83	848,387,114.83

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(4).履约义务的说明

√适用 □不适用

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

(5).分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 778,927,456.69 元，其中：

778,927,456.69 元预计将于 2023 年度以前确认收入。

其他说明：

无

62、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	24,754,936.62	22,693,912.57
董事会费	191,215.31	189,705.87
经营费用	3,368,308.62	6,685,461.26

租赁费	785,517.92	476,178.32
中介机构费用	4,135,279.07	4,248,720.23
折旧与摊销	2,155,955.46	2,671,241.27
合计	35,391,213.00	36,965,219.52

其他说明：
无

65、 研发费用

□适用 √不适用

66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：
无

67、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
盐城市 2018 年度聚龙湖绿色建筑和生态城区区域集成示范专项引导资金		795,000.00	与收益相关
泰兴市绿色建筑示范项目补助资金	127,670.00		与收益相关
镇江市建筑产业现代化和建筑产业发展专项引导资金	302,630.68		与收益相关
其他	33,274.06		与收益相关
稳岗补贴	79,067.56	169,942.93	与收益相关
合计	542,642.30	964,942.93	

68、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	12,199,089.00	20,020,734.40
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,215,405.29	890.94
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品		7,786,021.57
合计	16,414,494.29	27,807,646.91

其他说明：

无

69、 净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	66,612,210.43	20,128,546.91
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	66,612,210.43	20,128,546.91

其他说明：

无

71、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	2,990,691.75	
其他应收款坏账损失	-3,222,873.37	-3,692,025.71
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		

合计	-232,181.62	-3,692,025.71

其他说明：
无

72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	15,631,559.49	2,393,973.80
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	15,631,559.49	2,393,973.80

其他说明：
无

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	11,459.61	
合计	11,459.61	

其他说明：
无

74、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置			

利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没收入	340,192.28	1,417,263.00	340,192.28
无需支付的款项		5,000.00	
其他	2.92	0.11	2.92
合计	340,195.20	1,422,263.11	340,195.20

计入当期损益的政府补助
□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

75、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	9,400.45		9,400.45
其中：固定资产处置损失	9,400.45		9,400.45
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	18,000.00	30,000.00	18,000.00
违约金	-39,079.16	-222,595.01	-39,079.16
滞纳金	14,842.47	9,003.33	14,842.47
其他	40,000.00	100,769.20	40,000.00
基金	27,463.16	60,427.80	
合计	70,626.92	-22,394.68	43,163.76

其他说明：

无

76、 所得税费用

(1).所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

(2).会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	103,166,117.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	25,791,529.43
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	2,887,642.96
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	380,117.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,167,749.07
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	11,158,676.76
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	-3,049,772.25
其他	27,276,497.16
所得税费用	45,276,942.27

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

78、 现金流量表项目

(1).收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2).支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	33,174,093.61	45,735,798.50
往来款	4,984,670.69	1,952,927.38
违约金		930,370.00
保证金、押金、备用金	1,361,327.53	4,707,386.96
代收代付客户办产权证费用、维修基金	936,570.90	1,835,009.58
其他	89,411.69	288,698.67
受限制的货币资金	18,370.61	479,580.03
合计	40,564,445.03	55,929,771.12

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3).收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4).支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5).收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6).支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	500,000,000.00	

合计	500,000,000.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

79、 现金流量表补充资料

(1).现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	57,889,175.44	86,526,771.96
加：资产减值准备	15,631,559.49	2,393,973.80
信用减值损失	-232,181.62	-3,692,025.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,839,680.13	1,851,398.26
使用权资产摊销		
投资性房地产摊销	23,908,803.40	27,723,983.08
无形资产摊销	270,241.42	814,345.72
长期待摊费用摊销	365,450.74	332,520.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-11,459.61	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	9,400.45	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-66,612,210.43	-20,128,546.91
财务费用（收益以“－”号填列）	34,921,250.00	81,628,777.40
投资损失（收益以“－”号填列）	-16,414,494.29	-27,807,646.91
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	6,871,624.38	18,411,853.34
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	18,118,556.02	927,751.69
存货的减少（增加以“－”号填列）	566,173,732.02	102,481,599.39
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-31,026,368.78	16,310,690.95
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	304,294,370.13	-534,383,493.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	915,997,128.89	-246,608,046.87
2．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	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49
减：现金的期初余额	1,401,708,454.49	2,778,638,765.71

加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,170,303,214.20	-1,376,930,311.22

(2).本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3).本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4).现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49
其中：库存现金	7,260.95	4,333.78
可随时用于支付的银行存款	2,572,004,407.74	1,401,704,120.71
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,798,162.77	个贷保证金、质量保证金
应收票据		
存货	1,063,458,467.02	保证、抵押
固定资产		

无形资产		
合计	1,075,256,629.79	/

其他说明：
无

82、 外币货币性项目

(1).外币货币性项目

□适用 √不适用

(2).境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

83、 套期

□适用 √不适用

84、 政府补助

(1).政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
其他收益	127,670.00	泰兴市绿色建筑示范项目补助资金	127,670.00
其他收益	302,630.68	镇江市建筑产业现代化和建筑产业发展专项引导资金	302,630.68
其他收益	33,274.06	其他	33,274.06
其他收益	249,010.49	稳岗补贴	79,067.56

(2).政府补助退回情况

□适用 √不适用
其他说明：
无

85、 其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

2、

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
江苏凤凰置业有限公司	江苏	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼	房地产开发与经营，商品房销售；实业投资，房屋租赁，物业管理，建筑材料和装潢材料的销售，室内装饰；预包装食品兼散装食品批发与零售。	100%		通过资产置换及非公开发行股票取得的子公司(包括该子公司控制的孙公司)
盐城凤凰地产有限公司	江苏	盐城市城南新区新都街道娱乐三组（CND）	许可经营项目：房地产开发与经营。一般经营项目：商品房销售，物业管理，建材销售	94.44%	5.56%	设立
苏州凤凰置业有限公司	江苏	苏州工业园区苏惠路98号国检大厦10楼	房地产开发；房地产投资、自有房屋租赁；销售：建筑材料和装潢材料；室内装饰工程（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		100%	设立
南京凤凰置业有限公司	江苏	南京市雨花台区凤台南路130号	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：物业管理；房地产销售。		100%	设立
江苏凤凰地产有限公司	江苏	南京市玄武区营苑南路58号	许可经营项目：房地产开发与经营；商品房销售。一般经营项目：实业投资；自有房屋租赁；物业管理；建筑材料、装潢材料的销售。		100%	设立
南京龙凤投资置业有限公司	江苏	南京市白下区太平南路69号1116室	许可项目经营：房地产开发经营。一般经营项目：物业管理、房地产信息咨询：装潢材料、建筑材料销售；绿化中种植、养护及管理。		77.31%	购买股权
南京凤凰地产有限公司	江苏	南京市秦淮区太平南路69号	许可经营项目：房地产开发、商品房销售。一般经营项目：自有房屋租赁、物业管理、室内装饰。		100%	购买股权
南通凤凰置业有限公司	江苏	南通市崇川区新城区支路6号凤凰大厦1幢809室	许可经营项目：房地产开发、经营；商品房销售。（凭资质证书经营）一般经营项目：房地产投资；房产租赁，物业管理；建筑材料、装潢材料销售；室内装饰。（经营范围中国家有专项规定的从其规定）		100%	设立
合肥凤凰文化地产有限公司	安徽	安徽省合肥市包河区徽州大道1388号办公	房地产开发及销售；项目投资；房屋租赁；物业服务；建筑装潢材料销售；室内装饰（经营范围涉及资质的，凭资	79.17%	20.83%	设立

		楼第六层	质证经营）			
镇江凤凰文化地产有限公司	江苏	镇江京口区谷阳路 217-2 号	房地产开发经营及商品房销售；实业投资；房屋租赁；物业管理；建筑材料和装潢材料（许可项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	96.15%	3.85%	设立
泰兴市凤凰地产有限公司	江苏	泰兴市济川路 1 号	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：实业投资，房屋租赁，物业管理，建筑材料和装潢材料销售。	92.86%	7.14%	设立
无锡宜康置业有限公司	江苏	宜兴市宜城街道陶都路 2 号	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		100%	收购股权

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：
无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：
不适用

其他说明：
无

(2).重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3).重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

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

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

其他说明：
无

(4).使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5).向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

4、 在合营企业或联营企业中的权益

□适用 √不适用

5、 重要的共同经营

□适用 √不适用

6、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

7、 其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

(一) 信用风险

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

(二) 市场风险

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

（1）汇率风险

本公司无外币金融资产及负债以及承诺未来以外币支付的款项，无汇率风险。

（2）利率风险

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

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

（3）其他价格风险

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

(三) 流动性风险

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

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	259,044,174.40			259,044,174.40
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	259,044,174.40			259,044,174.40
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				

（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	2,138,326,029.00		1,499,698.81	2,139,825,727.81
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	2,397,370,203.40		1,499,698.81	2,398,869,902.21
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	南京市中央路165号	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁等	150,000.00	52.12%	52.12%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是江苏省人民政府

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注
□适用 √不适用
本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下
□适用 √不适用
其他说明
□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

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

其他说明
无

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
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏新广联光电股份有限公司	盐城凤凰项目亮化工程	442,905.38	
江苏新广联光电股份有限公司	合肥凤凰项目亮化设备材料采购及相关服务	713,918.38	
江苏新广联光电股份有限公司	镇江凤凰项目景观灯具采购	6,431.17	3,923.76
江苏新广联光电股份有限公司	泰兴凤凰项目灯具采购及亮化工程	13,527.60	
江苏凤凰易采环境艺术设计有限公司	宜兴地产项目售楼处装饰工程、活动中心及养老养生社区室外露台绿化工程、装饰工程	12,000.00	40,250.00
江苏凤凰新华书店集团有限公司宜兴分公司	宜兴地产项目营销活动服务	566,037.74	816,226.42
江苏凤凰数字传媒有限公司	业务系统托管运维服务	113,603.78	113,627.55
江苏现代快报股份有限公司	现代快报纸媒发布广告	94,339.62	100,000.00

出售商品/提供劳务情况表
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
□适用 √不适用

(2).关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
□适用 √不适用
关联托管/承包情况说明
□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表
□适用 √不适用
关联管理/出包情况说明
□适用 √不适用

(3).关联租赁情况

本公司作为出租方：
□适用 √不适用
本公司作为承租方：
□适用 √不适用
关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4).关联担保情况

本公司作为担保方
□适用 √不适用
本公司作为被担保方
√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	61,250.00	2016-3-29	2021-3-29	否

关联担保情况说明
√适用 □不适用
应付债券说明：本公司于 2016 年发行的 20 亿元公司债券（简称“16 凤凰 01”），附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，债券持有人于 2019 年 3 月 29 日行使回售选择权，回售金额为 13.875 亿元。截止 2020 年 12 月 31 日，“16 凤凰 01”债券面值余额为 6.125 亿元。

(5).关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

(6).关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7).关键管理人员报酬

□适用 √不适用

(8).其他关联交易

√适用 □不适用

1、提供服务

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

（2）2013 年 7 月 30 日，江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合竞得位于镇江市东吴路以南，宗地编号为 2013-4-4 号的地块以建设镇江凤凰文化广场项目。2013 年 11 月 18 日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与镇江市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议，土地出让金共计 3.98 亿元，其中江苏凤凰置业有限公司支付 3.08 亿元，江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付 0.9 亿元。该项目中的凤凰文化广场 MALL（建筑面积约 3.34 万平方米）由江苏凤凰出版传媒股份有限公司委托江苏凤凰置业有限公司代建，代建项目所需资金由江苏凤凰置业有限公司向江苏凤凰出版传媒股份有限公司收取，并代为向建设单位支付工程款项。根据双方 2015 年 1 月 30 日签订的委托代建协议，按竣工结算审计后双方最终确认的项目建安工程费用作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的 0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。

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

（3）2013 年 5 月 31 日，江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合竞得位于

泰兴市鼓楼北路西侧、大庆西路北侧地块，宗地编号为 TX2013-03 号的地块以建设泰兴凤凰文化广场项目。2013 年 6 月 3 日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与泰兴市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议，土地出让金共计 187,500,000.00 元，其中江苏凤凰置业有限公司支付 132,375,000.00 元，江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付 55,125,000.00 元。该项目中的凤凰文化广场 MALL（建筑面积约 4.80 万平方米）由江苏凤凰出版传媒股份有限公司委托江苏凤凰置业有限公司代建，代建项目所需资金由江苏凤凰置业有限公司向江苏凤凰出版传媒股份有限公司收取，并代为向建设单位支付工程款项。根据双方 2016 年 6 月 1 日签订的委托代建协议，按竣工结算审计后双方最终确认的项目建安工程费用作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的 0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。截止 2019 年 12 月 31 日，由于代建项目尚未竣工，委托事务报酬尚未结算，未发生关联方交易金额。

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

2、关联方提供金融服务

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

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

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

本公司（含子公司）财务公司账户存取情况如下：

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

6、 关联方应收应付款项

(1).应收项目

□适用 √不适用

(2).应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	江苏新广联光电股	285,536.25	315,288.62

	份有限公司		
其他应付款			
	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	158,203,097.92	228,203,097.92
	江苏凤凰出版传媒集团有限公司		500,066,458.33
预收账款			
	江苏凤凰出版传媒股份有限公司		142,136,875.00
合同负债			
	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	251,601,260.55	

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、抵押资产情况

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

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

2、 经营租赁承诺

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

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

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

3、 或有事项

(1).资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

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

2、南京龙凤少数股权涉诉事项

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

本公司控股子公司江苏凤凰置业有限公司(以下简称“凤凰置业”)是南京龙凤的控股股东,股

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

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

凤凰置业于 2019 年 12 月 27 日收到南京市中级人民法院签发的（2019）苏 01 民初 1979 号《民事判决书》，判决如下：确认上海泰龙持有的南京龙凤 22.69%股权归凤凰置业所有；南京龙凤于本判决生效之日起三十日内，办理上海泰龙持有的南京龙凤 22.69%股权变更登记至凤凰置业名下的手续，上海泰龙应予以协助。

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

(2).公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

4、 其他

√适用 □不适用

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

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	28,081,817.70
经审议批准宣告发放的利润或股利	28,081,817.70

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1).追溯重述法

□适用 √不适用

(2).未来适用法

□适用 √不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换

(1).非货币性资产交换

□适用 √不适用

(2).其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

(1).报告分部的确定依据与会计政策

□适用 √不适用

(2).报告分部的财务信息

□适用 √不适用

(3).公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4).其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1).按账龄披露

□适用 √不适用

(2).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4).本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

□适用 √不适用

(6).因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7).转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	210,000,000.00	150,000,000.00
其他应收款	48,314.68	
合计	210,048,314.68	150,000,000.00

其他说明：
□适用 √不适用

应收利息

(1).应收利息分类

□适用 √不适用

(2).重要逾期利息

□适用 √不适用

(3).坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(1).应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
江苏凤凰置业有限公司	210,000,000.00	150,000,000.00
合计	210,000,000.00	150,000,000.00

(2).重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3).坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	48,314.68
1 年以内小计	48,314.68
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	

3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	48,314.68

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
按单项计提坏账准备		
按组合计提坏账准备	48,314.68	
合计	48,314.68	

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2020年1月1日余额				
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,368.30			5,368.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	5,368.30			5,368.30

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备		5,368.30	0	0	0	5,368.30
合计		5,368.30	0	0	0	5,368.30

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

(5)．本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6)．按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

□适用 √不适用

(7)．涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8)．因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9)．转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

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	2,761,150,614.66		2,761,150,614.66	2,561,150,614.66		2,561,150,614.66
对联营、合营企业投资						
合计	2,761,150,614.66		2,761,150,614.66	2,561,150,614.66		2,561,150,614.66

(1)．对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

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
江苏凤凰置业有限公司	1,281,150,614.66			1,281,150,614.66		
盐城凤凰地产有限公司	340,000,000.00			340,000,000.00		
合肥凤凰文化地产有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00		
镇江凤凰文化地产有限公司	300,000,000.00	200,000,000.00		500,000,000.00		
泰兴市凤凰地产有限公司	260,000,000.00			260,000,000.00		
合计	2,561,150,614.66	200,000,000.00		2,761,150,614.66		

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备。

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

□适用 √不适用

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

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	60,000,000.00	150,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品		7,272,555.56
合计	60,000,000.00	157,272,555.56

其他说明：
无

6、 其他

□适用　√不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用　□不适用

单位：1　币种：CNY

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	7,308.34	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	542,642.30	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	7,109,691.78	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		

企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	70,827,615.72	ETF 基金公允价较上年大幅上升
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	306,431.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-16,100,751.71	
少数股东权益影响额		
合计	62,692,938.32	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

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

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	（一）载有的法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	（三）报告期内在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：汪维宏

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 25 日

修订信息

□适用 √不适用