



南京华启置业有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

信会师报字[2019]第 ZG20888 号

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

WWW.BDO.COM.CN

南京华启置业有限公司

审计报告及财务报表

(2018年01月01日至2018年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并所有者权益变动表	5-6
	合并财务报表附注	1-47



审计报告

信会师报字[2019]第 ZG20888 号

南京华启置业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了南京华启置业有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表,2018 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并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,公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2018 年度的合并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,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,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。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司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贵公司不能持续经营。

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

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



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

我们与管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。

从与管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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·上海

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年02月28日

南京华启置业有限公司
合并资产负债表
2018年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
流动资产:				
货币资金	八(一)	918,973,397.23		
Δ结算备付金				
Δ拆出资金				
☆交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款				
预付款项				
Δ应收保费				
Δ应收分保账款				
Δ应收分保准备金				
其他应收款	八(二)	14,404,739.78		
Δ买入返售金融资产				
存货	八(三)	1,112,418,375.46		
其中: 开发成本		808,833,755.39		
开发产品				
☆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	八(四)	6,038.07		
流动资产合计		2,045,802,550.54		
非流动资产:				
Δ发放贷款及垫款				
☆债权投资				
可供出售金融资产				
☆其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
☆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	八(五)	1,804,138.95		
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	八(六)	2,550,711.67		
其他非流动资产				
其中: 特准储备物资				
非流动资产合计		4,354,850.62		
资产总计		2,050,157,401.16		

注: 加Δ项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用; 加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

南京华启置业有限公司
合并资产负债表（续）
2018年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
流动负债：				
短期借款				
△向中央银行借款				
△吸收存款及同业存放				
△拆入资金				
☆交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	八（七）	6,592,801.90		
预收款项	八（八）	648,413,575.00		
☆合同负债				
△卖出回购金融资产款				
△应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	八（九）			
其中：应付工资				
应付福利费				
#其中：职工奖励及福利基金				
应交税费	八（十）	164,541.06		
其中：应交税金		126,586.95		
其他应付款	八（十一）	866,052.27		
△应付分保账款				
△保险合同准备金				
△代理买卖证券款				
△代理承销证券款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		656,036,970.23		
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
其中：特准储备基金				
非流动负债合计				
负债合计		656,036,970.23		
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	八（十二）	1,400,735,705.52		
国有资本		1,400,735,705.52		
其中：国有法人资本		1,400,735,705.52		
集体资本				
民营资本				
其中：个人资本				
外商资本				
#减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额		1,400,735,705.52		
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
其中：外币报表折算差额				
专项储备				
盈余公积				
其中：法定公积金				
任意公积金				
#储备基金				
#企业发展基金				
#利润归还投资				
△一般风险准备				
未分配利润	八（十三）	-6,615,274.59		
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,394,120,430.93		
少数股东权益				
所有者权益（或股东权益）合计		1,394,120,430.93		
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,050,157,401.16		

注：加△项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：主管会计工作负责人：会计机构负责人

南京华启置业有限公司
合并利润表
2018 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入			
其中: 营业收入			
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,918,748.37	
其中: 营业成本			
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		1,088,540.72	
销售费用	八(十四)	9,451,283.63	
管理费用	八(十四)	238,960.00	
其中: 党建工作经费			
研发费用			
财务费用	八(十四)	-1,618,180.18	
其中: 利息费用			
利息收入		1,649,845.29	
汇兑净收益			
汇兑净损失			
资产减值损失	八(十五)	758,144.20	
☆信用减值损失			
其他			
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
△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)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-9,918,748.37	
加: 营业外收入	八(十六)	752,762.20	
其中: 政府补助			
债务重组利得			
减: 营业外支出	八(十七)	0.09	
其中: 债务重组损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-9,165,986.26	
减: 所得税费用	八(十八)	-2,550,711.67	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-6,615,274.59	
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		-6,615,274.59	
少数股东损益			
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润		-6,615,274.59	
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
5. 其他			
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
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		-6,615,274.59	
归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,615,274.59	
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

注: 加△项目为金融类企业专用; 加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。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: _____元, 上期被合并方实现的净利润为: _____元。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

南京华启置业有限公司
合并现金流量表
2018 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	八(十九)	649,693,575.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		961,164,411.44	
经营活动现金流入小计		1,610,857,986.44	
购买商品、接受劳务支付的现金		48,403,190.05	
△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			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,339.00	
支付的各项税费		22,732,176.26	
支付其他与经营活动有关的现金		1,021,272,353.21	
经营活动现金流出小计		1,092,417,058.52	
经营活动产生的现金流量净额		518,440,927.92	
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		707,118.10	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		707,118.10	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		390,785.00	
投资支付的现金			
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		390,785.00	
投资活动产生的现金流量净额		316,333.10	
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		714,375,209.82	
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			
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		714,375,209.82	
偿还债务支付的现金		306,200,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,959,073.61	
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			
筹资活动现金流出小计		314,159,073.61	
筹资活动产生的现金流量净额		400,216,136.21	
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		918,973,397.23	
加: 期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		918,973,397.23	

注: 加△项目为金融类企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

南京华启置业有限公司
合并所有者权益变动表
2018 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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															
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额															
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,400,735,705.52										-6,615,274.59		1,394,120,430.93		1,394,120,430.93
(一) 综合收益总额											-6,615,274.59		-6,615,274.59		-6,615,274.59
(二) 所有者投入和减少资本	1,400,735,705.52												1,400,735,705.52		1,400,735,705.52
1. 所有者投入的普通股	1,400,735,705.52												1,400,735,705.52		1,400,735,705.52
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) 专项储备提取和使用															
1. 提取专项储备															
2. 使用专项储备															
(四) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
其中: 法定公积金															
任意公积金															
#储备基金															
#企业发展基金															
#利润归还投资															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(五) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
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															
四、本年年末余额	1,400,735,705.52										-6,615,274.59		1,394,120,430.93		1,394,120,430.93

注: 加△项目为金融类企业专用; 加#为外商投资企业专用; 加☆为执行新金融工具准则企业适用。
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

南京华启置业有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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															
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额															
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）															
（一）综合收益总额															
（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）专项储备提取和使用															
1. 提取专项储备															
2. 使用专项储备															
（四）利润分配															
1. 提取盈余公积															
其中：法定公积金															
任意公积金															
#储备基金															
#企业发展基金															
#利润归还投资															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（五）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
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															
四、本年年末余额															

注：加△项目为金融类企业专用；加#为外商投资企业专用；加☆为执行新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：主管会计工作负责人：会计机构负责人：