

公司代码：600533

公司简称：栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司 2024 年半年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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、本半年度报告未经审计。
- 四、公司负责人江劲松、主管会计工作负责人徐水炎及会计机构负责人（会计主管人员）何政武声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无
- 六、前瞻性陈述的风险声明
适用 不适用
本报告中所涉及的公司未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。
- 七、是否存在被控股股东及其他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半年度报告内容的真实性、准确性和完整性
否
- 十、重大风险提示
公司已在本报告中详细描述可能存在的行业、经营风险，请查阅第三节“管理层讨论与分析”中关于公司可能面对的风险部分的内容。
- 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	管理层讨论与分析	7
第四节	公司治理	18
第五节	环境与社会责任	19
第六节	重要事项	20
第七节	股份变动及股东情况	25
第八节	优先股相关情况	27
第九节	债券相关情况	28
第十节	财务报告	36

备查文件目录	载有公司负责人、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
	报告期内在上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn) 披露的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 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		
公司、本公司、栖霞建设	指	南京栖霞建设股份有限公司
报告期、本报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
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
集团公司	指	南京栖霞建设集团有限公司
苏州栖霞	指	苏州栖霞建设有限责任公司
无锡栖霞	指	无锡栖霞建设有限公司
无锡锡山	指	无锡锡山栖霞建设有限公司
南京卓辰	指	南京卓辰投资有限公司
苏州卓辰	指	苏州卓辰置业有限公司
无锡卓辰	指	无锡卓辰置业有限公司
南京迈燕	指	南京迈燕房地产开发有限公司
南京星汇	指	南京星汇房地产开发有限公司
南京星悦	指	南京星悦房地产开发有限公司
南京星邺	指	南京星邺房地产开发有限公司
无锡新硕	指	无锡新硕置业有限公司
苏州星州	指	苏州星州置业有限公司
栖霞物业	指	南京栖霞建设物业服务股份有限公司
栖霞建工	指	南京栖霞建设工程有限公司
汇锦小贷	指	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司
南京星燕	指	南京星燕房地产开发有限公司
南京星发	指	南京星发房地产开发有限公司
建材实业	指	南京栖霞建设集团建材实业有限公司
科技发展	指	南京栖霞建设集团科技发展有限公司

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	南京栖霞建设股份有限公司
公司的中文简称	栖霞建设
公司的外文名称	NANJING CHIXIA DEVELOPMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	CHIXIA DEVELOPMENT
公司的法定代表人	江劲松

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王海刚	曹鑫
联系地址	南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢	南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢
电话	025-85600533	025-85600533
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢
公司注册地址的历史变更情况	2021 年 6 月, 公司注册地址由“南京市栖霞区和燕路 251 号”变更为“南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢”。
公司办公地址	南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢
公司办公地址的邮政编码	210046
公司网址	www.chixia.com
电子信箱	invest@chixia.com

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券投资部

五、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
A 股	上海证券交易所	栖霞建设	600533

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	965,971,626.95	3,140,519,859.79	-69.24
归属于上市公司股东的净利润	-142,830,963.52	27,447,541.18	-620.38
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-134,826,261.68	31,970,325.81	-521.72
经营活动产生的现金流量净额	-413,037,874.42	-921,895,753.84	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,070,391,177.71	4,158,234,226.83	-2.11
总资产	23,571,681,194.08	24,388,700,762.30	-3.35

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.14	0.03	-620.38
稀释每股收益(元/股)	-0.14	0.03	-620.38
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	-0.13	0.03	-527.63
加权平均净资产收益率(%)	-3.47	0.62	减少 4.09 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	-3.28	0.72	减少 4.00 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、 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	金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	485.26
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	365,997.51
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-9,987,255.09
委托他人投资或管理资产的损益	1,388,640.75
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,565,540.62
减:所得税影响额	-1,941,047.27
少数股东权益影响额(税后)	148,076.92
合计	-8,004,701.84

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的,以及将《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

十、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

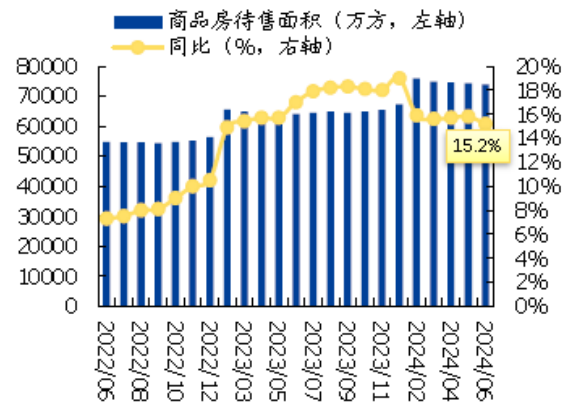
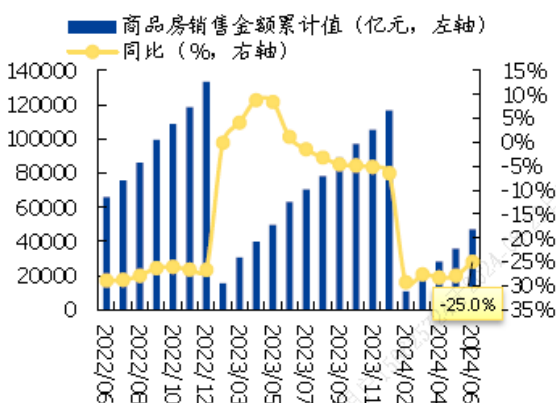
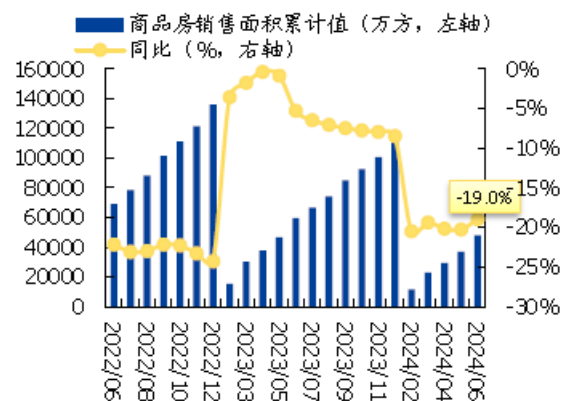
一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

(一) 报告期内公司所处行业情况

2024 年上半年，中央政府延续房地产政策宽松的总基调。4 月 30 日，中央政治局会议定调了楼市政策方向，提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”；5 月 17 日，央行和国家金融监管总局提出“一揽子”新政，聚焦稳市场、去库存；6 月 7 日，国常会再次明确“对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进”。地方政府从地产供需两端持续发力，在需求端，陆续推进落实“517”信贷宽松政策，围绕去库存，信贷政策全面松绑，房贷利率历史新低；在供给端，“以旧换新”政策不断扩围加码，保障性住房再贷款计划稳步推进，加快推动存量商品房去库存；针对新建商品房，提出要提高品质，支持需求多样化。

2024 年上半年，国民经济运行总体平稳，转型升级稳步推进。初步核算，上半年国内生产总值 616836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。房地产行业处在调整转型过程中，各项数据仍在低位徘徊（以下数据来源均为国家统计局）。

从销售端来看，1-6 月份，新建商品房销售面积 47916 万平方米、销售额 47133 亿元，同比分别下降 19.0% 和 25.0%，其中住宅销售面积和销售额分别下降 21.9% 和 26.9%；6 月末，商品房待售面积 73894 万平方米，同比增长 15.2%。其中，住宅待售面积增长 23.5%。6 月份的房地产开发景气指数为 92.11。



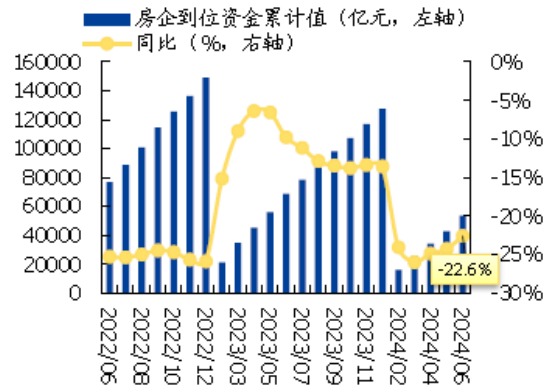
受市场低迷影响，行业供给端收缩明显。开发投资方面，2024 年以来，土地成交仍在下滑，1-6 月份全国（300 城）土地成交总价同比下降 33%。受房地产企业拿地意愿持续低迷的影响，1-6 月份，全国房地产开发投资 52529 亿元，同比下降 10.1%；房地产开发企业房屋施工面积 696818 万平方米，同比下降 12.0%；房屋新开工面积 38023 万平方米，同比下降 23.7%；房屋竣工面积 26519 万平方米，同比下降 21.8%。其中：住宅投资 39883 亿元、施工面积 487437 万平方米、新开工面积 27748 万平方米、竣工面积 19259 万平方米，分别下降 10.4%、12.5%、23.6%、21.7%。

1—6 月份，房地产开发企业到位资金 53538 亿元，同比下降 22.6%。其中，国内贷款 8207 亿元，同比下降 6.6%；利用外资 13 亿元，同比下降 51.7%；自筹资金 18862 亿元，同比下降 9.1%；定金及预收款 15999 亿元，同比下降 34.1%；个人按揭贷款 7749 亿元，同比下降 37.7%。其中，

定金及预收款、个人按揭贷款降幅较 5 月分别收窄 12.3 个百分点、16.8 个百分点，表明城市房地产融资协调机制快速落地及推进产生了一定边际效果。

2024 年 7 月 21 日，新华社授权发布《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》。其中提到，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

公司认为，随着“去库存”的政策定调和核心住房政策的优化调整，房地产行业将随着多项政策的持续推进企稳回升，重回平稳健康发展的轨道。



(二) 报告期内公司从事的主要业务情况

公司拥有国家一级房地产开发资质，主要从事房地产开发经营和租赁、工程建造及物业管理业务。公司项目所在地为南京、苏州、无锡三个城市，开发建设了包括多项国家示范工程在内的优秀住宅小区。公司持续推进以房地产为主业、同时谋求向产业链上下游领域寻找投资机会，力求积极稳妥地壮大公司实力，实现可持续发展的战略。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1. 创新的开发建设模式

作为国家企业集团型住宅产业化基地和国家住宅产业基地技术创新联盟成员，公司长期致力于产业转型升级，拓宽新型建设方式的应用深度和宽度，推广新型建设方式适宜技术，培养满足新型建设方式发展需求的技术和管理人才，通过房地产产业链上下游的紧密结合、优势互补，实现新型建设方式联盟发展。

2. 成熟的工程管理体系

公司运用“住宅全寿命周期精益建设”的管理体系和信息化、智能化管控系统来控制产品品质。“标准化、模块化、专业化、信息化、产业化”贯穿在精益建设管理体系的各个环节，对建设全过程进行质量管控。同时，在建设过程中加强信息化、智能化管控的应用，应用 BIM 技术整合项目信息模型，实现了基于 BIM 的智能化工程项目协同管理，在实现安全施工的同时，节约了建造和运维成本。

3. 优秀的企业文化

公司率先在行业内倡导以“家”为核心的企业文化，积极引导广大员工大力弘扬劳模精神、主人翁精神、工匠精神，努力打造企业与员工共同成长的命运共同体，为企业抓机遇促发展、更好地应对复杂的市场环境，凝心聚力，造就了一支稳定向上、和谐奋进的员工队伍。

4. 良好的品牌优势

公司在江苏省内深耕多年，开发建设了包括多项国家示范工程在内的多个优秀住宅小区，多年来实现了社会效益、环境效益和经济效益的同步增长，“星叶”住宅在区域内拥有较高的认知度。

三、经营情况的讨论与分析

(一) 公司经营情况

2024 年上半年，面对市场持续低迷带来的困难与挑战，公司董事会带领全体员工，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻“一业为主、多元发展”战略，开源节流，扎实推进促销售、保交楼、防风险等重点工作，实现了公司的平稳发展。

积极促进项目去化 一方面动态调整优化各项目销售策略，加快去化；另一方面积极响应政府号召，积极参与南京市商品房“以旧换新”工作和房票安置工作。

扎实推进项目建设 目前所有项目均按既定的开发计划有序推进的同时，根据市场情况亦可进行动态调整。依照主管部门关于住宅品质提升的相关文件及第四代住宅标准，对在建项目方案进行优化调整，提升产品的市场竞争力。

稳步开展工程建造业务 控股子公司栖霞建工保持了良好的发展势头，上半年完成施工产值 6.62 亿元，在建项目 52.04 万平方米，竣工面积 27.14 万平方米。

持续提升物业服务品质 以业主需求为关注焦点，持续开展“五心服务”，不断完善服务体系；升级企业 VI，扩大品牌影响力；做好各管理项目的定岗定员，落实合伙人制度，提高员工积极性；重视高质量发展，将降本增效落到实处。

加强投融资保障支持 继续实施稳健的财务政策，多措并举，确保公司现金流安全。2024 年 2 月，公司成功发行 10.40 亿元公司债券，期限 3+2 年，票面利率 3%，进一步降低了融资成本。做好对外投资项目的风险管控工作，强化项目投后管理，切实维护公司利益。

(二) 房地产业务主要经营性信息

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作开发项目
1	无锡栖霞 (酒店)	30,084	44,856	否

2. 报告期内房地产开发投资情况

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	南京	枫情水岸	住宅	竣工	104,700	188,400	243,400	-	243,400	230,000	-
2	南京	羊山湖花园	住宅	竣工	65,400	91,500	154,500	-	154,500	132,300	-
3	南京	瑜憬湾花园	住宅	竣工	87,500	192,600	261,700	-	261,700	286,266	-
4	无锡	栖霞 (住宅)	住宅	竣工	112,600	169,000	178,800	-	178,800	138,200	-
5	无锡	东方天郡一、二期	住宅	竣工	295,100	501,800	384,200	-	384,200	386,591	-
6	无锡	东方天郡三、四期	住宅	竣工			317,200	-	317,200		
7	南京	星叶欢乐花园	住宅	在建	73,196	236,424	326,304	251,625	74,679	490,000	8,968
8	南京	瑜憬尚府	住宅	竣工	35,280	88,200	133,227	-	133,227	278,100	3,137
9	南京	栖霞府	住宅	竣工	69,783	104,674	182,114	1,993	180,121	350,000	3,702
10	苏州	栖霞	住宅	竣工	16,275	19,530	33,202	-	33,202	63,500	1,787
11	无锡	天樾雅苑	住宅	竣工	89,189	178,378	226,721	-	226,721	241,900	5,471
12	南京	星叶翰锦院	住宅	在建	15,872	27,935	59,190	59,190	-	175,000	8,804
13	南京	星叶云汇府	住宅	在建	18,444	36,888	53,924	53,924	-	185,000	5,959
14	南京	星叶栖霞湾	住宅	在建	18,457	51,680	71,606	71,606	-	220,000	6,434

15	南京	燕尚玥府	住宅	在建	44,918	123,526	171,982	171,982	-	380,000	13,548
16	南京	半山玥府	住宅	在建	47,305	85,149	133,554	133,554	-	335,000	9,795
17	南京	枫情玥府	住宅	在建	29,904	50,838	75,342	75,342	-	120,000	4,822

3. 报告期内房地产销售和结转情况

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	南京	枫情水岸	住宅	185,076	176,177	1,634	4,050	974
2	南京	羊山湖花园	住宅	101,522	94,241	972	3,428	1,222
3	南京	瑜憬湾花园	住宅	197,440	186,756	3,112	8,530	1,226
4	无锡	东方天郡	住宅	467,127	453,274	1,196	1,699	-
5	无锡	栖园	住宅	131,858	114,550	1,395	3,059	629
6	南京	栖樾府	住宅	126,790	123,197	8,417	25,915	13,955
7	南京	星叶欢乐花园	住宅	231,892	43,832	127	230	-
8	无锡	天樾雅苑	住宅	157,751	76,203	4,387	6,179	1,048
9	苏州	栖园	住宅	21,414	21,184	-	-	2,006
10	南京	瑜憬尚府	住宅	80,402	75,867	118	411	-
11	南京	星叶翰锦院	住宅	36,131	13,310	-	-	13,310
12	南京	星叶云汇府	住宅	38,758	30,751	-	-	30,751
13	南京	星叶栖悦湾	住宅	52,999	17,637	-	-	17,637
14	南京	半山玥府	住宅	92,413	4,859	-	-	4,859

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报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	965,971,626.95	3,140,519,859.79	-69.24
营业成本	786,689,280.47	2,769,680,251.69	-71.60
税金及附加	71,857,280.39	128,087,762.87	-43.90
销售费用	30,266,348.92	63,428,049.23	-52.28
财务费用	47,759,272.54	61,791,304.88	-22.71
投资收益	-39,160,688.11	39,044,494.26	-200.30
资产减值损失	-43,436,433.98	64,431.83	-67,514.56
净利润	-137,673,561.18	58,570,188.11	-335.06
经营活动产生的现金流量净额	-413,037,874.42	-921,895,753.84	/
投资活动产生的现金流量净额	81,572,402.82	45,653,290.44	78.68
筹资活动产生的现金流量净额	-548,799,075.56	2,478,016,351.99	-122.15

营业收入变动原因说明：主要系本期房地产项目竣工交付结算规模减少所致。

营业成本变动原因说明：主要系本期房地产项目竣工交付结算规模减少所致。

销售费用变动原因说明：主要系本期销售佣金减少所致。

财务费用变动原因说明：主要系本期利息资本化增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期处置投资性房地产收回的现金较上年同期增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期取得借款收到的现金较上年同期减少所致。

税金及附加变动原因说明：主要系本期土地增值税减少所致。

投资收益变动原因说明：主要系本期棕榈股份净利润亏损增加及上期收到河北银行股利所致。

资产减值损失变动原因说明：主要系本期无锡天樾雅苑计提存货跌价准备所致。

净利润变动原因说明：主要系本期营业收入减少以及计提存货跌价准备所致。

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,822,949,988.00	7.73	2,708,240,453.26	11.10	-32.69	主要系本期销售收入减少及偿还银行借款所致
应收款项	13,698,569.73	0.06	116,812,057.72	0.48	-88.27	主要系本期栖霞建工公司收回工程结算款所致
预付款项	55,104,916.37	0.23	24,901,499.69	0.10	121.29	主要系本期预付工程款增加所致
合同资产	42,313,682.75	0.18	25,089,693.50	0.10	68.65	主要系本期栖霞建工已完工未结算资产增加所致
应交税费	50,072,904.27	0.21	77,605,917.70	0.32	-35.48	主要系本期应交企业所得税减少所致
一年内到期的非流动负债	5,767,295,338.79	24.47	4,167,045,807.40	17.09	38.40	主要系本期一年内到期借款增加所致
其他综合收益	-41,171,267.35	-0.17	-101,078,902.27	-0.41	/	主要系其他权益工具投资公允价值增加所致

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

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	5,325,633.70	司法冻结银行存款、保证金
存货	538,936,481.65	借款抵押
投资性房地产	183,616,669.55	借款抵押
合计	727,878,784.90	/

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本年期末余额	本年期初余额	变动额	变动幅度(%)
长期股权投资	565,341,220.18	610,762,338.65	-45,421,118.47	-7.44
其他权益工具投资	708,580,166.51	635,097,040.67	73,483,125.84	11.57

(1) 本报告期，公司联营企业棕榈股份权益法下确认的投资损益为-35,363,614.09 元。

(2) 本报告期，河北银行因估值调整，期末数较期初数增加 92,632,982.25 元。

(1).重大的股权投资

□适用 √不适用

(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

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产-权益工具投资	41,310,122.40	-9,990,149.60			7,845.00	10,750.00	2,894.51	31,319,972.80
交易性金融资产-理财产品					20,000,000.00		424,315.04	20,000,000.00
其他权益工具投资	635,097,040.67		78,941,063.34			5,457,937.50		708,580,166.51
合计	676,407,163.07	-9,990,149.60	78,941,063.34		20,007,845.00	5,468,687.50	427,209.55	759,900,139.31

证券投资情况
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600533	华远地产	经营积累	41,310,122.40	-9,990,149.60				31,319,972.80	交易性金融资产
其他证券投资			经营积累			7,845.00	10,739.51	2,894.51		交易性金融资产
合计	/	/	/	41,310,122.40	-9,990,149.60	7,845.00	10,739.51	2,894.51	31,319,972.80	/

证券投资情况的说明
适用 不适用

私募基金投资情况
适用 不适用

衍生品投资情况
适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

1. 主要子公司基本情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益 (%)	主要开发项目及服务
无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	20,000.00	100	无锡瑜憬湾花园、无锡栖园
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	50,000.00	100	无锡东方天郡
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	30,000.00	100	苏州栖庭
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	5,000.00	100	南京瑜憬尚府
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	其他	提供贷款	5,000.00	95	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等
无锡卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	20,000.00	100	无锡栖庭
南京栖霞建设物业服务股份有限公司	物业管理	物业管理	3,000.00	70	小区物业管理
南京星悦房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	10,000.00	100	南京星叶翰锦院
无锡新硕置业有限公司	房地产开发	商品房	10,000.00	100	无锡天樾雅苑
南京栖霞建设工程有限公司	建筑业	工程建设	10,000.00	55	
南京星汇房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	10,000.00	51	南京栖樾府
苏州星州置业有限公司	房地产开发	商品房	5,000.00	100	苏州栖园
南京星邺房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	50,000.00	100	南京星叶云汇府、南京星叶栖悦湾
南京星燕房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	50,000.00	60	南京燕尚玥府

2. 主要联营企业的基本情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	公司权益 (%)
棕榈生态城镇发展股份有限公司	土木工程建筑业	园林工程、景观设计、苗木销售、生态城镇	181,281.6265	9.74
南京星发房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发、销售	50,000.00	49.00

3. 主要子公司经营业绩情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
无锡栖霞建设有限公司	462,087,157.81	299,730,295.60	33,349,721.90	2,112,628.38
无锡锡山栖霞建设有限公司	885,930,977.89	872,398,118.89	21,570,717.34	-5,344,926.17
苏州卓辰置业有限	325,243,412.90	168,990,366.54	12,563,966.69	-4,317,564.08

公司				
南京迈燕房地产开发有限公司	228,186,428.32	71,439,351.03	4,111,349.54	2,412,884.76
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	67,876,952.34	67,716,508.70	244,789.25	156,751.60
无锡卓辰置业有限公司	323,673,850.52	245,949,162.36	4,322,869.49	-1,461,704.11
南京栖霞建设物业服务股份有限公司	169,651,890.15	72,300,861.06	142,782,368.69	4,002,525.08
南京星悦房地产开发有限公司	1,898,781,910.21	80,633,249.22	-	-3,985,947.81
无锡新硕置业有限公司	1,278,429,093.67	28,792,395.74	61,792,064.16	-69,261,694.45
南京栖霞建设工程有限公司	1,013,925,757.71	38,316,076.63	486,929,774.59	1,342,516.72
南京星汇房地产开发有限公司	825,251,526.96	153,642,870.21	259,152,601.84	7,561,609.33
苏州星州置业有限公司	190,362,432.54	70,241,912.51	14,275.23	-3,038,309.02
南京星邺房地产开发有限公司	4,303,266,270.53	480,104,748.04	-	-714,298.70
南京星燕房地产开发有限公司	2,951,191,101.76	190,310,458.03	-	-1,649,302.23

4. 主要联营企业经营业绩情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
棕榈生态城镇发展股份有限公司	1,927,151.78	307,713.40	158,096.53	-36,455.68
南京星发房地产开发有限公司	71,298.13	49,353.45	12,173.52	-644.21

(七) 公司控制的结构化主体情况

 适用 不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

 适用 不适用

1. 市场风险

当前，外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济景气度下降，房地产行业处在调整转型过程中。同时，二手房挂牌量增加，价格持续下行，“以价换量”仍然延续，对新建商品房的成交形成一定压力，市场整体复苏时间尚存在不确定性。为此，公司将顺应市场变化，以追求高品质和高性价比为产品主线，制定灵活的销售政策和价格策略，做好楼盘去化。

2. 行业风险

房地产行业正处于结构性转变的关键时期，企业规模效应凸显，盈利能力分化，行业资源加速向头部央企集聚，行业集中度进一步提升，两极分化格局愈加明显。公司将强化成本控制前置管理，提效率、保品质、控成本，以此来适应行业格局的新变化。

3. 资金风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发建设过程中需要较多的开发资金来支撑。在严峻的市场形势下，公司将继续实施稳健的财务政策，牢固树立风险防范意识，合理安排资金计划，加强对资金的精细化管控，加快销售回款，加快存量资产盘活；同时，公司将稳步拓宽融资渠道，探索新的融资模式，不断优化融资结构，降低资金成本，保证现金流安全。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、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	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024-04-17	www. sse. com. cn	2024-04-18	详见《南京栖霞建设股份有限公司 2024 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2024-010）
2023 年年度股东大会	2024-05-21	www. sse. com. cn	2024-05-22	详见《南京栖霞建设股份有限公司 2023 年年度股东大会决议公告》（临 2024-021）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

四、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）相关股权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

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 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) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司严格遵守国家和地方法律法规对于环境保护相关要求，所开发项目均按照规定履行相关环保审批手续，并在项目建设及运营过程中严格遵守环境保护相关法律法规。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、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	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	南京栖霞建设集团有限公司	公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司[更名前为南京栖霞建设(集团)公司]分别于1999年12月、2001年9月向本公司出具《不竞争承诺函》，承诺：该公司以及该公司现有或将来成立的全资子公司、控股公司和其它受该公司控制的公司将不直接和间接从事与股份公司有竞争的业务；如该公司的参股公司或该公司附属公司的参股公司从事的业务与股份公司有竞争，则该公司或该公司的附属公司将对此事实实施否决权；该公司在房地产开发和经营市场中，除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外，将不再从事任何房地产开发和经营业务。	1999年12月、2001年9月。	否	无	是

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

九、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、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) 资产收购或股权收购、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

本着互相支持、共同发展的原则，公司与控股股东南京栖霞建设集团有限公司一直互相提供债务担保。2024年3月26日经集团公司2024年第一次临时股东会审议通过，继续为本公司及子公司提供担保的总授权额度为50亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2025年12

月 31 日。本着公平的原则，在严格控制风险的前提下，2023 年 5 月 31 日经公司 2022 年年度股东大会审议通过，公司继续为集团公司及其子公司提供债务担保的总授权额度不超过 13.5 亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至 2024 年 6 月 30 日；集团公司对本公司上述债务担保行为提供反担保。截至本报告期末，本公司为集团公司的全资子公司科技发展提供担保的累计借款余额为 688,000,000.00 元人民币，集团公司为本公司及子公司提供担保的累计借款余额为 3,905,390,000.00 元人民币。

因项目开发建设需要，公司的参股子公司南京星发房地产开发有限公司需向银行等金融机构申请借款，并由股东方提供担保。为支持南京星发的发展，2023 年 5 月 31 日经公司 2022 年年度股东大会审议通过，在本公司所持有的股权比例范围内继续为南京星发提供债务担保的授权额度不超过 1.13 亿元人民币，授权截止日为 2024 年 6 月 30 日。截至本报告期末，公司为南京星发提供担保的累计借款余额为 58,800,000.00 元人民币。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）											
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	科技发展	688,000,000.00	2022/06/27	2037/06/12	连带责任担保	否	否	是	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京星发	58,800,000.00	2020/11/25	2025/11/10	连带责任担保	否	否	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							746,800,000.00				
公司对子公司的担保情况											
报告期内对子公司担保发生额合计							192,500,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）							2,945,650,000.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）											
担保总额（A+B）							3,692,450,000.00				
担保总额占公司净资产的比例（%）							86.38				
其中：											
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							688,000,000.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							3,493,650,000.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							1,555,061,746.48				
上述三项担保金额合计（C+D+E）							5,736,711,746.48				

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	39,175
------------------	--------

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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（不含通过转融通出借股份）							
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、标记或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
南京栖霞建设集团有限 公司	0	360,850,600	34.37	0	质押	150,000,000	其他
南京高科股份有限公司	0	124,093,040	11.82	0	无		境内非国有 法人
曹慧利	0	41,402,356	3.94	0	无		境内自然人
叶国梁	6,270,000	10,500,000	1.00	0	无		境内自然人
曹耕源	3,322,000	7,788,600	0.74	0	无		境内自然人
中国工商银行股份有限 公司－南方中证全指房 地产交易型开放式指数 证券投资基金	1,481,600	6,365,654	0.61	0	无		其他
何小春	359,900	5,428,100	0.52	0	无		境内自然人
宋芷珩	-158,000	4,527,000	0.43	0	无		境内自然人
张素容	4,041,200	4,041,200	0.38	0	无		境内自然人
南京栖霞国有资产经营 有限公司	0	3,996,000	0.38	0	无		国家
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							

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
南京栖霞建设集团有限公司	360,850,600	人民币普通股	360,850,600
南京高科股份有限公司	124,093,040	人民币普通股	124,093,040
曹慧利	41,402,356	人民币普通股	41,402,356
叶国梁	10,500,000	人民币普通股	10,500,000
曹耕源	7,788,600	人民币普通股	7,788,600
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	6,365,654	人民币普通股	6,365,654
何小春	5,428,100	人民币普通股	5,428,100
宋芷珩	4,527,000	人民币普通股	4,527,000
张素容	4,041,200	人民币普通股	4,041,200
南京栖霞国有资产经营有限公司	3,996,000	人民币普通股	3,996,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，南京栖霞国有资产经营有限公司系本公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司的第一大股东，为本公司的实际控制人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

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十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1. 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	起息日	2024年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
南京栖霞建设股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 栖建 01	185951.SH	2022/07/06	2022/07/06	2025/07/06	2027/07/06	1.60	3.75	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司	华泰联合证券有限责任公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
南京栖霞建设股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 栖建 01	240284.SH	2023/11/29	2023/11/29	2026/11/29	2028/11/29	3.00	3.50	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
南京栖霞建设股份有限公司	24 栖建 02	240546.SH	2024/02/05	2024/02/05	2027/02/05	2029/02/05	10.40	3.00	采用单利按年计息,每年付	上海证券	中信证券	中信证券	专业机构投资者	匹配成交、点击成交、	否

公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）									息一次，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	股份有限公司	股份有限公司	者	询价成交、竞买成交、协商成交	
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------------	-----	--------	--------	---	----------------	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

2. 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

公司于 2021 年 2 月发行了南京栖霞建设股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（简称：21 栖建 01，代码：175681.SH），发行金额为人民币 10.40 亿元，票面利率为 5.48%，起息日为 2021 年 2 月 9 日，债券期限为 5 年，附债券存续期的第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2024 年 1 月 4 日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2024 年债券回售实施公告》，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的 21 栖建 01 按面值全部或部分回售给发行人、或选择继续持有本期债券，回售登记期为 2024 年 1 月 12 日至 2024 年 1 月 18 日。

2024 年 1 月 11 日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2024 年票面利率调整公告》，决定将 21 栖建 01 存续期后 2 年的票面利率调整为 2.20%。

2024 年 1 月 19 日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2024 年债券回售实施结果公告》，21 栖建 01 回售金额为 10.40 亿元，为全额回售。

公司于 2024 年 2 月 19 日兑付 21 栖建 01 全额本金及自 2023 年 2 月 9 日至 2024 年 2 月 8 日期间的利息。21 栖建 01 于 2024 年 3 月 1 日在上海证券交易所提前摘牌。

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响
 适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更
公司债券均由南京栖霞国有资产经营有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。	执行正常。公司债券担保人的主要财务信息详见南京栖霞国有资产经营有限公司在上海证券交易所网站披露的 2024 年半年度财务报表。	否
公司严格执行募集说明书约定的偿债计划和偿债保障措施。	执行正常。公司根据债务结构情况加强资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。	否

(二) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具
 适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	是否存在终止上市交易的风险
南京栖霞建设股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 栖霞建设 MTN001	102101667	2021/08/23	2021/08/25	2024/08/25	8.90	4.90	每年付息，到期还本付息。	银行间债券市场	否
南京栖霞建设股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 栖霞建设 MTN002	102103005	2021/11/16	2021/11/18	2024/11/18	4.20	4.60	每年付息，到期还本付息。	银行间债券市场	否
南京栖霞建设股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 栖霞建设 MTN003	102103247	2021/12/10	2021/12/14	2024/12/14	4.40	4.30	每年付息，到期还本付息。	银行间债券市场	否
南京栖霞建设股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 栖霞建设 MTN001	102280455	2022/03/07	2022/03/09	2025/03/09	4.40	3.80	每年付息，到期还本付息。	银行间债券市场	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

 适用 不适用

逾期未偿还债券

 适用 不适用

2. 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况
 适用 不适用

3. 信用评级结果调整情况
 适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更
上述中期票据均由南京栖霞国有资产经营有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。	执行正常	否
公司严格执行募集说明书约定的偿债计划和偿债保障措施。	执行正常	否

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

(1) 截至本报告批准报出日，公司已按期兑付“21 栖霞建设 MTN001”全额本金及利息。

(2) 2024 年 8 月 21 日，公司发行了 2024 年度第一期中期票据（简称：24 栖霞建设 MTN001，代码：102400914），发行金额为人民币 10 亿元，发行利率为 2.28%，期限为 3 年，起息日为 2024 年 8 月 22 日，兑付日为 2027 年 8 月 22 日。

(三) 公司债券募集资金情况

□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：240546.SH

债券简称：24 栖建 02

1. 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	南京栖霞建设股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
是否为专项品种债券	□是 √否
专项品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10.40
报告期末募集资金余额	0
报告期末募集资金专项账户余额	0

2. 募集资金用途变更调整

约定的募集资金用途（请全文列示）	全部用于偿还公司债券本金。
是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更调整后的募集资金用途及其合法合规性	不适用

3. 募集资金实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	10.40
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	10.40
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还回售“21 栖建 01”本金
3.3.1 补充流动资金金额	0
3.3.2 补充流动资金情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0

3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

4. 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对公司偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

5. 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

6. 募集资金合规情况

截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	偿还回售“21 栖建 01”本金
实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金账户管理和使用是否合规	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

(四) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(五) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：4.39 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况
□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.31 亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：10.60%。

是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：主要构成为合作公司房地产合作开发项目款项。

公司非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	4.31	100%
合计	4.31	100%

(3). 报告期末，公司非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方情况

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称 或者姓名	报告期 发生额	期末未收回 金额	拆借/占款及未收 回原因	回款安排
深圳卓越商业管理有 限公司	-0.09	1.01	合作开发项目尚有 尾盘未销售	待项目后续销售后 回款
南京星城房地产开发 有限公司	0.07	3.30	合作开发项目尚未 开盘销售	待项目销售后回款

(4). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 77.56 亿元和 76.94 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.80%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月以上		
公司信用类债券		17.50	19.40	36.9	47.96
银行贷款		2.48	37.56	40.04	52.04
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		19.98	56.96	76.94	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 21.90 亿元，且共有 8.60 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 121.75 亿元和 119.11 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.17%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月以上		
公司信用类债券		17.50	19.40	36.90	30.98
银行贷款		7.30	71.15	78.45	65.86
非银行金融机构贷款					
其他有息债务			3.76	3.76	3.16
合计		24.80	94.31	119.11	100.00

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 21.90 亿元，且共有 8.60 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	6.05	7.40	-18.27	
合同负债	46.31	47.06	-1.61	
其他应付款	19.35	20.39	-5.12	
一年内到期的非流动负债	57.67	41.67	38.4	一年内到期的借款增加所致
长期借款	41.90	56.45	-25.77	
应付债券	15.17	20.02	-24.22	

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

 适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%
 适用 不适用

(七) 报告期内信息披露事务管理制度变更情况
 适用 不适用

(八) 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

 是 否

(九) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减 (%)	变动原因
流动比率	1.55	1.75	-11.43	/
速动比率	0.22	0.31	-29.03	/
资产负债率 (%)	81.86	82.11	-0.30	/
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后 净利润	-134,826,261.68	31,970,325.81	-521.72	本期净利润亏损所致
EBITDA 全部债务比	-0.003	0.01	-130	本期净利润亏损所致
利息保障倍数	-0.30	0.59	-150.85	本期净利润亏损所致
现金利息保障倍数	-1.55	-3.06	不适用	上年同期购买商品、 接受劳务支付的现金 较多所致
EBITDA 利息保障倍数	-0.15	0.74	-120.27	本期净利润亏损所致
贷款偿还率 (%)	100	100	-	/
利息偿付率 (%)	100	100	-	/

二、可转换公司债券情况
 适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2024年6月30日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,822,949,988.00	2,708,240,453.26
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	51,319,972.80	41,310,122.40
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	13,698,569.73	116,812,057.72
应收款项融资			
预付款项	七、8	55,104,916.37	24,901,499.69
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、9	526,334,229.07	533,516,841.36
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	17,956,215,447.36	17,754,346,310.29
其中：数据资源			
合同资产	七、6	42,313,682.75	25,089,693.50
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	461,376,268.68	401,890,629.69
流动资产合计		20,929,313,074.76	21,606,107,607.91
非流动资产：			
发放贷款和垫款		27,105,000.00	34,413,453.18
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	565,341,220.18	610,762,338.65
其他权益工具投资	七、18	708,580,166.51	635,097,040.67
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	698,820,754.01	760,768,519.17
固定资产	七、21	16,019,339.28	17,619,872.40
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	七、25	49,983,991.14	54,268,333.20
无形资产	七、26	584,451.12	688,039.98
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	9,717,920.55	11,552,561.70
递延所得税资产	七、29	566,215,276.53	657,422,995.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,642,368,119.32	2,782,593,154.39
资产总计		23,571,681,194.08	24,388,700,762.30
流动负债：			
短期借款	七、32	150,152,083.33	160,179,208.34
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	604,708,895.82	739,928,250.12
预收款项	七、37	7,112,644.63	12,223,902.82
合同负债	七、38	4,630,786,145.00	4,706,468,313.33
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	16,894,904.35	9,342,331.70
应交税费	七、40	50,072,904.27	77,605,917.70
其他应付款	七、41	1,934,932,310.82	2,039,300,123.47
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	5,767,295,338.79	4,167,045,807.40
其他流动负债	七、44	369,720,156.99	399,415,424.47
流动负债合计		13,531,675,384.00	12,311,509,279.35
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	4,190,420,458.34	5,645,301,191.17
应付债券	七、46	1,517,095,585.15	2,002,071,244.18
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	44,222,668.27	50,221,846.35
长期应付款	七、48	296,286.45	296,286.45
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	9,705,382.21	12,481,822.37

其他非流动负债	七、52	3,488,922.62	4,356,938.61
非流动负债合计		5,765,229,303.04	7,714,729,329.13
负债合计		19,296,904,687.04	20,026,238,608.48
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,059,982,652.88	1,064,902,373.40
减：库存股			
其他综合收益	七、57	-41,171,267.35	-101,078,902.27
专项储备			
盈余公积	七、59	415,436,606.32	415,436,606.32
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,586,143,185.86	1,728,974,149.38
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,070,391,177.71	4,158,234,226.83
少数股东权益		204,385,329.33	204,227,926.99
所有者权益（或股东权益）合计		4,274,776,507.04	4,362,462,153.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,571,681,194.08	24,388,700,762.30

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司资产负债表

2024 年 6 月 30 日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		478,691,462.43	1,012,050,383.57
交易性金融资产		31,319,972.80	41,310,122.40
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	773,642.01	407,616.64
应收款项融资			
预付款项		6,896,611.25	5,452,107.74
其他应收款	十九、2	2,121,090,513.16	1,562,218,050.38
其中：应收利息			
应收股利			
存货		7,516,394,017.75	7,332,486,984.44
其中：数据资源			
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		68,586,681.38	37,914,715.54
流动资产合计		10,223,752,900.78	9,991,839,980.71
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	2,578,111,973.02	2,711,628,422.69
其他权益工具投资		708,580,166.51	635,097,040.67
其他非流动金融资产			
投资性房地产		211,966,505.85	250,949,123.32
固定资产		2,979,102.06	3,848,813.68
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		49,220,388.91	53,439,279.37
无形资产		429,434.38	530,992.24
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		9,330,532.80	11,118,599.65
递延所得税资产		292,639,793.95	312,008,543.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,853,257,897.48	3,978,620,814.94
资产总计		14,077,010,798.26	13,970,460,795.65
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		106,861,362.07	118,883,318.62
预收款项		3,414,716.33	7,294,093.66
合同负债		761,028,594.70	737,534,500.79
应付职工薪酬		-20,383.43	129,942.52
应交税费		5,781,773.32	40,813,277.41
其他应付款		1,510,272,372.75	1,303,228,800.14
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		4,007,893,486.72	2,483,748,524.80
其他流动负债		46,006,293.19	43,697,673.70
流动负债合计		6,441,238,215.65	4,735,330,131.64
非流动负债：			
长期借款		2,254,334,388.89	3,357,089,255.75
应付债券		1,517,095,585.15	2,002,071,244.18
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		43,563,146.50	49,471,881.68
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		1,476,225.84	3,631,239.11
其他非流动负债		26,622.62	894,638.61
非流动负债合计		3,816,495,969.00	5,413,158,259.33
负债合计		10,257,734,184.65	10,148,488,390.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,041,804,310.74	1,046,724,031.26
减：库存股			
其他综合收益		-41,171,267.35	-101,078,902.27
专项储备			
盈余公积		415,436,606.32	415,436,606.32
未分配利润		1,353,206,963.90	1,410,890,669.37
所有者权益（或股东权益）合计		3,819,276,613.61	3,821,972,404.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,077,010,798.26	13,970,460,795.65

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入		966,216,416.20	3,142,457,045.14
其中：营业收入	七、61	965,971,626.95	3,140,519,859.79
利息收入		244,789.25	1,937,185.35
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,000,938,666.23	3,093,876,469.31
其中：营业成本	七、61	786,689,280.47	2,769,680,251.69
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	71,857,280.39	128,087,762.87
销售费用	七、63	30,266,348.92	63,428,049.23
管理费用	七、64	64,366,483.91	70,889,100.64
研发费用			
财务费用	七、66	47,759,272.54	61,791,304.88
其中：利息费用		55,034,765.55	69,370,123.65
利息收入		8,970,642.18	14,209,797.11
加：其他收益	七、67	516,969.86	1,356,728.09
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	-39,160,688.11	39,044,494.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-40,552,223.37	2,320,160.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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	-9,990,149.60	-8,910,026.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-1,143,724.82	-1,110,559.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-43,436,433.98	64,431.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	485.26	15,224.89
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-127,935,791.42	79,040,868.89
加：营业外收入	七、74	1,266,777.37	1,573,399.13
减：营业外支出	七、75	2,983,290.34	863,409.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-129,652,304.39	79,750,858.50
减：所得税费用	七、76	8,021,256.79	21,180,670.39

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-137,673,561.18	58,570,188.11
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-137,673,561.18	58,570,188.11
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）		-142,830,963.52	27,447,541.18
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		5,157,402.34	31,122,646.93
六、其他综合收益的税后净额		59,907,634.92	-39,576,697.39
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		59,856,809.50	-40,042,007.92
（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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		50,825.42	465,310.53
（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		-77,765,926.26	18,993,490.72
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司利润表
2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	十九、4	180,620,248.18	325,689,007.74
减：营业成本	十九、4	90,412,634.99	269,176,021.17
税金及附加		33,191,761.62	20,097,338.19
销售费用		12,605,719.13	9,807,325.73
管理费用		27,925,712.21	33,241,315.87
研发费用			
财务费用		31,083,901.97	40,978,765.67
其中：利息费用		32,522,139.16	41,684,098.79
利息收入		2,614,104.44	2,125,163.69
加：其他收益		100,925.04	130,168.46
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	-38,644,660.06	235,561,355.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-38,647,554.57	167,282.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-9,990,149.60	-8,910,026.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）		67,545.04	-113,323.11
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）		-63,065,821.32	179,056,415.59
加：营业外收入		130,058.59	140,000.00
减：营业外支出		1,125,297.86	437,862.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-64,061,060.59	178,758,552.98
减：所得税费用		-6,377,355.12	-11,770,077.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,683,705.47	190,528,630.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,683,705.47	190,528,630.54
（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		59,907,634.92	-39,576,697.39
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		59,856,809.50	-40,042,007.92
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		59,856,809.50	-40,042,007.92
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		50,825.42	465,310.53
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		50,825.42	465,310.53
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		2,223,929.45	150,951,933.15
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

合并现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
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		964,792,843.98	3,089,179,739.96
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		289,319.17	2,233,885.89
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		79,959,992.22	2,451,586.80
收到其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	33,509,428.41	49,535,372.20
经营活动现金流入小计		1,078,551,583.78	3,143,400,584.85
购买商品、接受劳务支付的现金		975,277,647.07	3,471,631,594.80
客户贷款及垫款净增加额		-6,600,000.00	-43,027,322.69
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		130,811,225.80	126,594,283.78
支付的各项税费		338,211,690.42	430,546,551.40
支付其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	53,888,894.91	79,551,231.40
经营活动现金流出小计		1,491,589,458.20	4,065,296,338.69
经营活动产生的现金流量净额		-413,037,874.42	-921,895,753.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,465,782.50	71,648.07
取得投资收益收到的现金		1,391,535.26	37,622,804.67

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		84,922,258.00	9,732,204.00
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	七、78(2)	10,185,683.00	
投资活动现金流入小计		101,965,258.76	47,426,656.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		385,010.94	803,247.14
投资支付的现金		20,007,845.00	970,119.16
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		20,392,855.94	1,773,366.30
投资活动产生的现金流量净额		81,572,402.82	45,653,290.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			49,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			49,000.00
取得借款收到的现金		1,390,000,000.00	4,425,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(3)	84,026,700.00	
筹资活动现金流入小计		1,474,026,700.00	4,425,049,000.00
偿还债务支付的现金		1,737,000,000.00	1,198,540,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		246,232,178.76	374,316,039.75
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(3)	39,593,596.80	374,176,608.26
筹资活动现金流出小计		2,022,825,775.56	1,947,032,648.01
筹资活动产生的现金流量净额		-548,799,075.56	2,478,016,351.99
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			
加：期初现金及现金等价物余额		2,697,888,901.46	1,863,323,222.57
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,817,624,354.30	3,465,097,111.16

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
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		197,013,863.50	262,856,368.41
收到的税费返还			2,451,586.80
收到其他与经营活动有关的现金		4,170,172.26	2,395,332.15
经营活动现金流入小计		201,184,035.76	267,703,287.36
购买商品、接受劳务支付的现金		156,844,886.07	1,287,196,201.54
支付给职工及为职工支付的现金		20,290,209.99	22,907,452.97
支付的各项税费		62,698,557.15	91,406,689.67
支付其他与经营活动有关的现金		17,665,211.81	13,656,125.20
经营活动现金流出小计		257,498,865.02	1,415,166,469.38
经营活动产生的现金流量净额		-56,314,829.26	-1,147,463,182.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		95,465,782.50	71,648.07
取得投资收益收到的现金		2,894.51	235,353,065.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		17,809,010.00	
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			864,080,000.00
投资活动现金流入小计		113,277,687.01	1,099,504,713.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		884.96	127,502.42
投资支付的现金		7,845.00	30,640.00
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		537,086,544.78	13,670,000.00
投资活动现金流出小计		537,095,274.74	13,828,142.42
投资活动产生的现金流量净额		-423,817,587.73	1,085,676,571.10
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		1,040,000,000.00	1,940,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00	310,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,240,000,000.00	2,250,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,102,000,000.00	410,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		161,515,529.47	212,453,595.41
支付其他与筹资活动有关的现金		29,710,974.68	488,038,219.10
筹资活动现金流出小计		1,293,226,504.15	1,110,491,814.51
筹资活动产生的现金流量净额		-53,226,504.15	1,139,508,185.49
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		-533,358,921.14	1,077,721,574.57
加：期初现金及现金等价物余额		1,012,050,383.57	459,487,998.41
六、期末现金及现金等价物余额		478,691,462.43	1,537,209,572.98

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

合并所有者权益变动表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度												
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,050,000,000.00				1,064,902,373.40		-101,078,902.27		415,436,606.32		1,728,974,149.38	204,227,926.99	4,362,462,153.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,064,902,373.40		-101,078,902.27		415,436,606.32		1,728,974,149.38	204,227,926.99	4,362,462,153.82
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-4,919,720.52		59,907,634.92				-142,830,963.52	157,402.34	-87,685,646.78
(一) 综合收益总额							59,907,634.92				-142,830,963.52	5,157,402.34	-77,765,926.26
(二) 所有者投入和减少资本												-5,000,000.00	-5,000,000.00
1. 所有者投入的普通股												-5,000,000.00	-5,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或													

股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他						-4,919,720.52							-4,919,720.52
四、本期期末余额	1,050,000,000.00				1,059,982,652.88		-41,171,267.35	415,436,606.32		1,586,143,185.86	204,385,329.33		4,274,776,507.04

项目	2023 年半年度												
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,050,000,000.00				1,062,183,495.09		-20,255,962.41	415,436,606.32		1,968,363,131.30	162,764,930.08		4,638,492,200.38
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,062,183,495.09		-20,255,962.41	415,436,606.32		1,968,363,131.30	162,764,930.08		4,638,492,200.38
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-39,576,697.39			-77,552,458.82	31,171,646.93		-85,957,509.28
(一) 综合收益总额							-39,576,697.39			27,447,541.18	31,122,646.93		18,993,490.72
(二) 所有者投入和减少资本											49,000.00		49,000.00
1. 所有者投入的普通股											49,000.00		49,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者													

权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配										-105,000,000.00			-105,000,000.00		
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配										-105,000,000.00			-105,000,000.00		
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,050,000,000.00				1,062,183,495.09					-59,832,659.80		415,436,606.32	1,890,810,672.48	193,936,577.01	4,552,534,691.10

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司所有者权益变动表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度										
	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、上年期末余额	1,050,000,000.00				1,046,724,031.26		-101,078,902.27		415,436,606.32	1,410,890,669.37	3,821,972,404.68
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,046,724,031.26		-101,078,902.27		415,436,606.32	1,410,890,669.37	3,821,972,404.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-4,919,720.52		59,907,634.92			-57,683,705.47	-2,695,791.07
（一）综合收益总额							59,907,634.92			-57,683,705.47	2,223,929.45
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结											

转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他						-4,919,720.52					-4,919,720.52
四、本期末余额	1,050,000,000.00				1,041,804,310.74		-41,171,267.35	415,436,606.32	1,353,206,963.90	3,819,276,613.61	

项目	2023 年半年度										
	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、上年期末余额	1,050,000,000.00				1,044,005,152.95		-20,255,962.41		415,436,606.32	1,437,943,582.09	3,927,129,378.95
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,044,005,152.95		-20,255,962.41		415,436,606.32	1,437,943,582.09	3,927,129,378.95
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-39,576,697.39			85,528,630.54	45,951,933.15
(一) 综合收益总额							-39,576,697.39			190,528,630.54	150,951,933.15
(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										-105,000,000.00	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-105,000,000.00	-105,000,000.00
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	1,050,000,000.00				1,044,005,152.95		-59,832,659.80		415,436,606.32	1,523,472,212.63	3,973,081,312.10

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经南京市人民政府宁政复(1999)82号文批准，由南京栖霞建设集团有限公司（以下简称“栖霞集团公司”）作为主要发起人，联合南京新港高科技股份有限公司、南京栖霞国有资产经营有限公司（简称“南京栖霞国资公司”）、南京市园林实业总公司、东南大学建筑设计研究院、南京栖霞建设集团物资供销有限公司等股东，共同发起设立组建的股份有限公司，公司统一社会信用代码：91320100721702184R。公司现有注册资本为105,000万元，总股本为105,000万股，每股面值人民币1元。其中：无限售条件的流通股份A股105,000万股。公司股票2002年3月28日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司于1999年12月23日设立，设立时股本为10,000万股。

公司于2002年1月15日经中国证监会证监发行字(2002)7号文核准，向社会公开发行人民币普通股股票4,000万股，每股面值1元，2002年3月28日在上海证券交易所上市。股票简称：栖霞建设，股票代码：600533，股票发行后股本为14,000万股。

根据本公司第二届董事会第二十二次会议及2004年度股东大会决议的规定，以资本公积转增股本，金额7,000万元，变更后的股本为21,000万股。

本公司于2006年1月11日召开股权分置改革相关股东会议，审议通过《南京栖霞建设股份有限公司股权分置改革方案》，主要内容为：公司非流通股股东以持有的1,680万股作为对价，支付给流通股股东，以换取公司的非流通股份获得上市流通权，流通股股东每持有10股将获得2.8股对价，同时非流通股股东在净利润复合增长率、限售期及期内限制价格及利润分配议案等方面作出承诺，股权登记日为2006年1月19日。公司于2006年1月19日已完成股权分置改革。

2006年7月19日，经中国证券监督管理委员会证监发行字(2006)49号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，公司向特定对象非公开发行人民币普通股股票6,000万股，每股面值1元，本次股票发行后股本为27,000万股。

根据本公司第三届董事会第九次会议及2006年度第三次临时股东大会决议的规定，以资本公积每10股转增5股，转增股本13,500万股，转增后的股本为40,500万股。

2008年6月30日，经中国证券监督管理委员会证监许可(2008)862号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的批复》核准，公司公开增发人民币普通股股票12,000万股，每股面值1元。

根据公司第三届董事会第三十七次会议决议和2008年第四次临时股东大会的规定，以转增前股本总额52,500万股为基数，按每10股以资本公积转增10股，转增股本为52,500万股，转增后股本总数为105,000万股。

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构；董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬委员会、提名委员会等四个专门委员会和董事会办公室。公司下设前期开发部、规划设计部、工程部、成本管理部、营销部、人力资源部、财务部、办公室等主要职能部门。

本公司属房地产业。公司主要经营范围为：住宅小区综合开发建设；商品房销售、租赁、售后服务、投资兴办实业；教育产业投资。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

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

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收票据预期信用损失确定、应收款项预期信用损失确定、其他应收款预期信用损失确定、应收款项融资预期信用损失确定、合同资产的减值、合同成本的减值、投资性房地产摊销、固定资产折旧、无形资产摊销、长期待摊费用的摊销、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10% 以上或金额大于 2,000 万元

6. 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

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

1. 同一控制下企业合并的会计处理

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

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有

关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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

公司在购买日对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；对于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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起12个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起12个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的原则进行处理。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或留存收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1. 控制的判断标准及合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中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和综合收益总额项下单独列示。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。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均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. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

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

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8. 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，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照“19.3(2)权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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。

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

9. 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。

10. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

11. 金融工具

适用 不适用

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照“34.收入”的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产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。

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，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将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。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2) 情形外，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，可以将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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

1) 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(含属于金融负债的衍生工具)和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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照 2. 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照 5. 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照“34. 收入”的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。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) 终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2) 终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债)之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及 1(3)3 所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，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。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12. 应收票据

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收票据单独进行减值测试。

13. 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
低信用风险组合	应收房产合作项目开发款项
关联方组合	应收本公司之合并报表范围内关联方以及母公司栖霞建设集团及其子公司款项

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

本公司按照先发生先收回的原则统计并计算应收账款账龄。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

14. 应收款项融资

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收款项融资单独进行减值测试。

15. 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	应收土地保证金、房产合作项目开发款项
关联方组合	应收本公司之合并报表范围内关联方以及母公司栖霞集团及其子公司款项

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

本公司按照先发生先收回的原则统计并计算其他应收款账龄。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

16. 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1) 存货按房地产开发存货和非房地产开发存货分类。房地产开发存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等；非房地产开发存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 公司取得存货按实际成本计量。1) 外购原材料、库存商品的成本即为其采购成本，通过进一步加工取得的非房地产开发存货成本由采购成本和加工成本构成。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。2) 债务重组取得债务人用以抵债的存货，以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费为基础确定其入账价值。3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。4) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

(3) 企业发出存货的成本计量

1) 发出材料采用月末一次加权平均法。

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积/开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

1) 开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

2) 需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17. 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产是指公司已向客户转让商品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。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列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的合同资产
低信用风险组合	应收房产合作项目开发款项
关联方组合	应收本公司之合并报表范围内关联方以及母公司栖霞集团及其子公司款项

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

公司按照先发生先收回的原则统计并计算合同资产账龄。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的合同资产单独进行减值测试。

18. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19. 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和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。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的初始投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司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。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综

合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

(3)除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

3. 长期股权投资的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。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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。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。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购

入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 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。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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

20. 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

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

21. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2) 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。

(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	年限平均法	20-30	5%	3.17%-4.75%
机器设备	年限平均法	5-12	5%	7.92%-19.00%
运输工具	年限平均法	5	5%	19.00%
电子设备	年限平均法	5	5%	19.00%
其他设备	年限平均法	3-5	5%	19.00%-31.67%
固定资产装修	年限平均法	5	5%	19.00%

22. 在建工程

适用 不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

23. 借款费用

适用 不适用

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。

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。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。

(3) 停止资本化：当所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。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

24. 生物资产

适用 不适用

25. 油气资产

适用 不适用

26. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

2. 无形资产使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。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	期限(年)
软件	预计受益期限	5-10

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；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。

27. 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和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

28. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

租入的固定资产发生的改良支出，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。

租入的固定资产发生的装修费用，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

29. 合同负债

适用 不适用

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

30. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划：本公司按当期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，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度（补充养老保险）或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

31. 预计负债

适用 不适用

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

32. 股份支付

适用 不适用

33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34. 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1. 收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时间段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，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。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，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，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 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；(3) 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；(4) 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；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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，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，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 本公司收入的具体确认原则

(1) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时间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履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业管理服务收入

物业收入金额，具有业主认可的物业合同、协议或其它结算通知书，履行了合同规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得，按已经取得或确信可以取得的金额确定。

(3) 出租物业收入

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(4) 建造施工收入

属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在合同期内确认收入，公司采用投入法，即按照累计已完工工作量占合同预计总工作量的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35. 合同成本

适用 不适用

1. 合同成本的确认条件

合同成本包括合同取得成本及合同履约成本。

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。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；(3) 该成本预期能够收回。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

合同取得成本确认的资产与合同履约成本确认的资产(以下简称“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，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

3. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，公司首先对按照其他企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后确定与合同成本有关的资产的减值损失。与合同成本有关的资产，其账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的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。

36. 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在

每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，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；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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企业提供贷款的，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。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1)初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2)存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3)属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项；(3)按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具的股利支出，按照税收政策可在企业所得税税前扣除且所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，交易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)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易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)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

对于不是企业合并、交易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)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等)，公司对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

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

38. 租赁

适用 不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)；发生的初始直接费用；为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司采用租赁内含利率作为折现率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照“11. 金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

39. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司作为出租人时，根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

5. 折旧和摊销

本公司对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6. 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7. 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

8. 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

9. 设定受益计划负债

本公司已对公司原有离退休人员、因公已故员工遗属及内退和下岗人员的福利计划确认为一项负债。该等福利费用支出及负债的金额依靠各种假设条件计算支付。这些假设条件包括折现率、福利增长率和平均医疗费用增长率。鉴于该等计划的长期性，上述估计具有较大不确定性。

10. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。

40. 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

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”规定	该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响	/

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41. 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	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	1%、3%、5%、6%、9%、10%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	实行四级超率累进税率（30%-60%）计缴；预缴率适用房地产所在地具体规定。
城市维护建设税	实际缴纳流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

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

纳税主体名称	所得税税率（%）
南京星汇到家科技服务有限公司	20%
南京星叶连家商贸有限公司	20%
南京星连家教育科技有限公司	20%
南京汇安家置业有限责任公司	20%
南京星鲜购电子商务有限公司	20%
南京星驰供应链管理有限公司	20%
南京星禾生态科技有限公司	20%
无锡栖霞物业服务有限公司	20%
苏州栖霞物业服务有限公司	20%
南京星连家装饰有限责任公司	20%
南京市栖霞区东方天郡幼儿园	0%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2. 税收优惠

适用 不适用

1、根据财政部税务总局《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号）规定：一、对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；二、增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税；该公告执行至 2027 年 12 月 31 日。

2、根据财政部税务总局《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财税[2022]10 号）规定：自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

3、根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

4、根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

5、根据《财政部税务总局关于支持小微企业融资有关税收政策的通知》（财税〔2023〕13 号）规定：“对金融机构与小型企业、微型企业签订的借款合同免征印花税。金融机构与小型、微型企业签订的借款合同免征印花税。”执行至 2027 年 12 月 31 日。

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	98,453.51	89,405.40
银行存款	1,821,313,687.11	2,706,590,977.86
其他货币资金	1,537,847.38	1,560,070.00
合计	1,822,949,988.00	2,708,240,453.26
其中：存放在境外的款项总额	-	-

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	51,319,972.80	41,310,122.40
其中：		
权益工具投资	31,319,972.80	41,310,122.40
理财产品	20,000,000.00	-
合计	51,319,972.80	41,310,122.40

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). 按坏账计提方法分类披露

 适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

 适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

 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	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	10,912,683.63	117,731,188.63
1 年以内小计	10,912,683.63	117,731,188.63
1 至 2 年	3,719,237.79	91,796.82
2 至 3 年		
3 年以上	331,660.96	331,660.96
合计	14,963,582.38	118,154,646.41

(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	331,660.96	2.22	331,660.96	100.00	-	331,660.96	0.28	331,660.96	100.00	-
按组合计提坏账准备	14,631,921.42	97.78	933,351.69	6.38	13,698,569.73	117,822,985.45	99.72	1,010,927.73	0.85	116,812,057.72
其中：										
关联方组合	315,805.85	2.11	-	-	315,805.85	100,614,375.63	85.15	-	-	100,614,375.63
账龄组合	14,316,115.57	95.67	933,351.69	6.52	13,382,763.88	16,811,579.38	14.23	1,010,530.70	6.01	15,801,048.68
低信用风险组合	-		-	-	-	397,030.44	0.34	397.03	0.10	396,633.41
合计	14,963,582.38	/	1,265,012.65	/	13,698,569.73	118,154,646.41	/	1,342,588.69	/	116,812,057.72

按单项计提坏账准备：

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杨维强	331,660.96	331,660.96	100.00	预计无法收回
合计	331,660.96	331,660.96	100.00	/

按组合计提坏账准备：

 适用 不适用

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 (%)
关联方组合	315,805.85	-	-
账龄组合	14,316,115.57	933,351.69	6.52
合计	14,631,921.42	933,351.69	6.38

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

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	
按单项计提坏账准备	331,660.96	-	-	-	-	331,660.96
按组合计提坏账准备	1,010,927.73	-77,576.04	-	-	-	933,351.69
合计	1,342,588.69	-77,576.04	-	-	-	1,265,012.65

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和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京枫林置业有限公司	-	26,754,341.21	26,754,341.21	46.47	26,754.34
南京星发房地产开发有限公司	2,058,985.81	11,537,028.99	13,596,014.80	23.61	159,147.12
南京新尧新城开发建设指挥部	-	4,319,791.40	4,319,791.40	7.50	259,187.48
南京西岗街道物业服务有限公司	1,010,000.00	-	1,010,000.00	1.75	60,600.00
南京南外仙林分校栖园幼儿园	823,023.42	-	823,023.42	1.43	49,381.41
合计	3,892,009.23	42,611,161.60	46,503,170.83	80.76	555,070.35

6、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	42,611,161.60	297,478.85	42,313,682.75	25,345,445.66	255,752.16	25,089,693.50
合计	42,611,161.60	297,478.85	42,313,682.75	25,345,445.66	255,752.16	25,089,693.50

(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
建造合同形成的已完工未结算资产	17,223,989.25	通过累计产值核算本期合同资产
合计	17,223,989.25	/

(3). 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	42,611,161.60	100.00	297,478.85	0.70	42,313,682.75	25,345,445.66	100.00	255,752.16	1.01	25,089,693.50
合计	42,611,161.60	/	297,478.85	/	42,313,682.75	25,345,445.66	/	255,752.16	/	25,089,693.50

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	4,319,791.40	259,187.48	6.00
低信用风险组合	38,291,370.20	38,291.37	0.10
合计	42,611,161.60	297,478.85	0.70

按组合计提坏账准备的说明

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期收回 或转回	本期转销 /核销	原因
建造合同形成的已完工未结算资产	41,726.69	-	-	减值准备计提
合计	41,726.69	-	-	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

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款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明：

适用 不适用

8、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	53,481,810.26	97.06	24,366,904.75	97.86
1 至 2 年	1,606,255.00	2.91	511,095.94	2.05
2 至 3 年	11,584.71	0.02	20,684.00	0.08
3 年以上	5,266.40	0.01	2,815.00	0.01
合计	55,104,916.37	100.00	24,901,499.69	100.00

(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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	占预付款项期末合计数的比例 (%)
南京星叶门窗有限公司	11,088,000.00	20.12
南京龙威劳务有限公司	7,679,533.00	13.94
南京宝莱卫浴有限公司	4,751,412.00	8.62
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	2,400,000.00	4.36
贝壳找房（南京）科技有限公司	2,226,455.39	4.04
小计	28,145,400.39	51.08

其他说明

适用 不适用

9、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	526,334,229.07	533,516,841.36
合计	526,334,229.07	533,516,841.36

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). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

 适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

 适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

 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). 按坏账计提方法分类披露

 适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

 适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

 适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

 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	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	346,594,543.02	350,206,656.37
1 年以内小计	346,594,543.02	350,206,656.37
1 至 2 年	15,843,286.45	18,623,150.55
2 至 3 年	117,481,371.75	118,757,678.96
3 年以上	66,010,424.72	64,983,762.99
合计	545,929,625.94	552,571,248.87

(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
押金及保证金	51,847,040.03	60,570,578.61
房产合作开发项目款	431,708,271.92	434,690,922.22
往来款	59,049,271.38	56,557,033.11
代扣代缴	89,830.17	518,601.98
其他	3,235,212.44	234,112.95
合计	545,929,625.94	552,571,248.87

(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)	
2024年1月1日余额	1,922,894.97	14,881,512.54	2,250,000.00	19,054,407.51
2024年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-1,291,880.78	1,291,880.78	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	652,129.36	-111,140.00	-	540,989.36
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024年6月30日余额	1,283,143.55	16,062,253.32	2,250,000.00	19,595,396.87

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	
按单项计提坏账准备	2,250,000.00	-	-	-	-	2,250,000.00
按组合计提坏账准备	16,804,407.51	540,989.36	-	-	-	17,345,396.87
合计	19,054,407.51	540,989.36	-	-	-	19,595,396.87

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

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□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	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
南京星城房地产开发有限公司	329,853,954.92	60.42	房产合作开发项目款	1年以内	329,853.95
深圳市卓越商业管理有限公司	101,554,317.00	18.6	房产合作开发项目款	2-3年	101,554.32
江苏汇金控股集团有限公司	28,120,646.00	5.15	往来款	3年以上	5,624,129.20
南京市栖霞区住房和城乡建设局	3,967,514.50	3.07	押金保证金	1年以内	1,790,940.95
	8,398,395.24			1-2年	
	4,405,092.28			3年以上	
南京市雨花台区住房和城乡建设局	9,552,571.02	1.75	押金保证金	3年以上	1,910,514.20
合计	485,852,490.96	88.99	/	/	9,756,992.62

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10、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
原材料	545,373.43	-	545,373.43	581,804.15	-	581,804.15
库存商品	93,928.66	-	93,928.66	76,399.63	-	76,399.63
开发成本	14,636,086,674.34	282,453,517.30	14,353,633,157.04	13,983,299,424.27	282,453,517.30	13,700,845,906.97
开发产品	3,689,007,995.73	87,065,007.50	3,601,942,988.23	4,099,472,565.97	46,630,366.43	4,052,842,199.54
低值易耗品	-	-	-	-	-	-
合计	18,325,733,972.16	369,518,524.80	17,956,215,447.36	18,083,430,194.02	329,083,883.73	17,754,346,310.29

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 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-南京	255,819,743.19	-	-	-	-	255,819,743.19

星叶欢乐花园						
开发成本-无锡栖园	26,633,774.11	-	-	-	-	26,633,774.11
开发产品-南京瑜憬尚府	19,181,958.73	-	-	-	-	19,181,958.73
开发产品-无锡天樾雅苑	27,448,407.70	43,394,707.29	-	2,960,066.22	-	67,883,048.77
合计	329,083,883.73	43,394,707.29	-	2,960,066.22	-	369,518,524.80

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

类别	确定可变现净值的具体依据	本期计提存货跌价准备和合同履约成本减值准备的原因
开发产品-无锡天樾雅苑	开发产品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；需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产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。	存货可变现净值低于成本

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	期末数	其中借款费用资本化金额
南京幸福城	206,246,592.72	10,818,678.23
南京星叶欢乐花园	2,914,426,910.98	912,263,727.27
南京半山玥府	2,584,342,025.17	153,339,766.66
南京枫情玥府	857,818,446.68	46,950,720.10
无锡栖园	148,092,032.78	41,036,609.28
南京翰锦院	1,502,982,353.63	127,149,226.15
南京云汇府	1,693,668,221.54	55,893,177.01
南京栖悦湾	1,913,130,412.22	77,103,141.51
南京燕尚玥府	2,815,379,678.62	173,821,841.66
小计	14,636,086,674.34	1,598,376,887.87

(5). 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

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**一年内到期的债权投资**适用 不适用**一年内到期的其他债权投资**适用 不适用**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
预缴税金、待抵扣进项税	430,474,363.12	370,452,408.19
销售佣金及服务费	30,901,905.56	31,438,221.50
合计	461,376,268.68	401,890,629.69

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**(4). 本期实际的核销债权投资情况**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**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**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) 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

(3) 坏账准备的情况

 适用 不适用

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

 适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
苏州立泰置业有限公司	24,080,143.05	-	-	-1,636,588.99	-	-	-	-	-	22,443,554.06	-
苏州业方房地产开发有限公司	21,707,018.55	-	-	-268,079.81	-	-	-	-	-	21,438,938.74	-
小计	45,787,161.60	-	-	-1,904,668.80	-	-	-	-	-	43,882,492.80	-
二、联营企业											
上海嘉实装饰有限公司	691,937.58	-	-	121,692.60	-	-	-	-	-	813,630.18	-
南京市栖霞区栖霞区幼儿园	575,964.99	-	-	-11,727.83	-	-	-	-	-	564,237.16	-
棕榈生态城镇发展股份有限公司	320,136,887.79	-	-	-35,363,614.09	50,825.42	-4,919,720.52	-	-	-	279,904,378.60	-
南京星发房地产开发有限公司	243,570,536.61	-	-	-3,156,629.58	-	-	-	-	-	240,413,907.03	-
南京星叶艾佳生活家居用品有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京星城房地产开发有限公司	-149.92	-	-	-237,275.67	-	-	-	-	-	-237,425.59	-
小计	564,975,177.05	-	-	-38,647,554.57	50,825.42	-4,919,720.52	-	-	-	521,458,727.38	-
合计	610,762,338.65	-	-	-40,552,223.37	50,825.42	-4,919,720.52	-	-	-	565,341,220.18	-

(2). 长期股权投资的减值测试情况

 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	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
河北银行股份有限公司	561,469,717.42	-	-	92,632,982.25	-	-	654,102,699.67	-	-	26,477,862.27	不以出售为目的
上海中城联盟投资管理股份有限公司	9,515,464.27	-	-	-	-	-	9,515,464.27	-	-	27,264,535.73	不以出售为目的
上海袁杨置星投资中心（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,050,000.00	不以出售为目的
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	64,111,858.98	-	5,457,937.50	-	13,691,918.91	-	44,962,002.57	-	419,940.07	-	不以出售为目的
合计	635,097,040.67	-	5,457,937.50	92,632,982.25	13,691,918.91	-	708,580,166.51	-	419,940.07	54,792,398.00	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

19、其他非流动金融资产
 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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,211,848,763.78	1,211,848,763.78
2. 本期增加金额	1,641,948.13	1,641,948.13
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,641,948.13	1,641,948.13
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	45,825,823.32	45,825,823.32
(1) 处置	45,825,823.32	45,825,823.32
(2) 其他转出		
4. 期末余额	1,167,664,888.59	1,167,664,888.59
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	451,080,244.61	451,080,244.61
2. 本期增加金额	28,221,456.93	28,221,456.93
(1) 计提或摊销	28,221,456.93	28,221,456.93
3. 本期减少金额	10,457,566.96	10,457,566.96
(1) 处置	10,457,566.96	10,457,566.96
(2) 其他转出		
4. 期末余额	468,844,134.58	468,844,134.58
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	698,820,754.01	698,820,754.01
2. 期初账面价值	760,768,519.17	760,768,519.17

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
无锡东方天郡商铺	12,510,252.99	尚未办理
无锡栖霞	4,175,479.55	尚未办理

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况
 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	16,019,339.28	17,619,872.40
固定资产清理	-	-
合计	16,019,339.28	17,619,872.40

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	电子、其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	45,532,356.28	528,753.40	12,203,006.98	11,247,771.80	7,977,894.71	77,489,783.17
2. 本期增加金额	-	-	-	11,215.21	-	11,215.21
(1) 购置	-	-	-	11,215.21	-	11,215.21
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	-	-	150,294.87	71,287.12	-	221,581.99
(1) 处置或报废	-	-	150,294.87	71,287.12	-	221,581.99
4. 期末余额	45,532,356.28	528,753.40	12,052,712.11	11,187,699.89	7,977,894.71	77,279,416.39
二、累计折旧						
1. 期初余额	31,718,728.09	523,847.91	10,609,371.14	9,042,068.84	7,975,894.79	59,869,910.77
2. 本期增加金额	761,323.53	-	383,335.57	399,574.55	-0.08	1,544,233.57
(1) 计提	761,323.53	-	383,335.57	399,574.55	-0.08	1,544,233.57
3. 本期减少金额	-	-	142,780.13	11,287.10	-	154,067.23
(1) 处置或报废	-	-	142,780.13	11,287.10	-	154,067.23
4. 期末余额	32,480,051.62	523,847.91	10,466,591.01	9,441,341.29	7,975,894.71	61,260,077.11
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	13,052,304.66	4,905.49	1,202,785.53	1,757,343.60	2,000.00	16,019,339.28
2. 期初账面价值	13,813,628.19	4,905.49	1,593,635.84	2,205,702.96	1,999.92	17,619,872.40

(2). 暂时闲置的固定资产情况

 适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

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

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

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

工程物资

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). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	85,599,572.94	85,599,572.94
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	85,599,572.94	85,599,572.94
二、累计折旧		
1. 期初余额	31,331,239.74	31,331,239.74
2. 本期增加金额	4,284,342.06	4,284,342.06
(1) 计提	4,284,342.06	4,284,342.06
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	35,615,581.80	35,615,581.80
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	49,983,991.14	49,983,991.14
2. 期初账面价值	54,268,333.20	54,268,333.20

(2). 使用权资产的减值测试情况

□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	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	10,066,636.49	10,066,636.49
2. 本期增加金额	884.96	884.96
(1) 购置	884.96	884.96
(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	10,067,521.45	10,067,521.45
二、累计摊销		
1. 期初余额	9,378,596.51	9,378,596.51

2. 本期增加金额	104,473.82	104,473.82
(1) 计提	104,473.82	104,473.82
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	9,483,070.33	9,483,070.33
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	584,451.12	584,451.12
2. 期初账面价值	688,039.98	688,039.98

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、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). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

28、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	11,118,599.65	-	1,788,066.85	-	9,330,532.80
加盟费	115,200.00	-	4,800.00	-	110,400.00
商业保险费	241,398.61	-	29,559.02	-	211,839.59
小区长期维护费用	77,363.44	-	12,215.28	-	65,148.16
合计	11,552,561.70	-	1,834,641.15	-	9,717,920.55

29、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
坏账准备	19,986,061.60	4,996,515.40	20,340,397.94	5,077,339.32
存货跌价	275,001,701.92	68,750,425.48	302,450,109.62	75,612,527.41
合同资产减值准备	297,478.85	74,369.71	255,752.16	63,938.04
贷款损失准备	12,990,002.20	3,247,500.55	12,242,000.00	3,060,500.00
交易性金融资产公允价值变动影响	25,298,185.68	6,324,546.42	15,308,036.04	3,827,009.01
公允价值变动（其他权益工具投资）	55,505,125.00	13,876,281.25	147,425,380.25	36,856,345.06
工薪项目	72,438.88	18,109.72	120,574.27	30,143.57
固定资产折旧计提	962,336.40	240,584.10	581,751.72	145,437.93
预估成本	161,736,727.71	40,434,181.93	202,430,370.58	50,607,592.28
预提土地增值税	927,636,168.20	231,909,042.05	1,104,777,012.20	276,194,253.06
预提利息	4,823,849.72	1,205,962.43	11,471,616.50	2,867,904.13
预提费用	9,141,608.96	2,285,402.24	6,528,458.25	1,632,114.56
预收款项	551,163,706.00	137,790,926.50	601,242,813.32	150,310,703.33
未抵扣亏损	194,041,330.72	48,510,332.68	186,691,455.42	46,672,863.87
租赁负债	50,220,461.30	12,555,115.33	54,948,063.23	13,737,015.81
内部交易未实现利润	25,967,914.12	6,491,978.53	17,169,924.16	4,292,481.04
合计	2,314,845,097.26	578,711,274.32	2,683,983,715.66	670,988,168.42

(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
计入其他综合收益的公允价值变动（增加）	393,317.45	98,329.36	13,217,220.37	3,304,305.09
销售佣金及服务费	34,017,317.60	8,504,329.40	32,295,522.58	8,073,880.66
受让股权支付对价收益	4,410,893.80	1,102,723.45	4,410,893.80	1,102,723.45
使用权资产	49,983,991.14	12,495,997.79	54,264,344.57	13,566,086.15
合计	88,805,519.99	22,201,380.00	104,187,981.32	26,046,995.35

(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

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	12,495,997.79	566,215,276.53	13,565,172.98	657,422,995.44
递延所得税负债	12,495,997.79	9,705,382.21	13,565,172.98	12,481,822.37

(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	53,642,309.88	40,342,255.61
可抵扣亏损	127,231,376.35	70,779,286.32
合计	180,873,686.23	111,121,541.93

(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
2024	24,519,997.93	25,401,887.16
2025	16,506,856.70	17,243,481.16
2026	7,945,436.98	7,945,436.98
2027	1,929,425.38	3,200,375.14
2028	76,329,659.36	16,988,105.88
合计	127,231,376.35	70,779,286.32

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	5,325,633.70	5,325,633.70	冻结	司法冻结 银行存款、 保证金	10,351,551.80	10,351,551.80	冻结	司法冻结 银行存款、 保证金
存货	570,036,264.09	538,936,481.65	抵押	借款抵押	18,868,835.17	18,868,835.17	抵押	借款抵押
投资性房地产	318,501,844.36	183,616,669.55	抵押	借款抵押	318,501,844.36	191,181,088.67	抵押	借款抵押
合计	893,863,742.15	727,878,784.90	/	/	347,722,231.33	220,401,475.64	/	/

32、短期借款
(1). 短期借款分类
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	150,152,083.33	160,179,208.34
合计	150,152,083.33	160,179,208.34

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况
 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
 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
1 年以内	427,792,907.04	516,045,792.94
1-2 年	105,486,664.60	149,660,760.91
2-3 年	17,879,624.54	17,551,642.07
3 年以上	53,549,699.64	56,670,054.20
合计	604,708,895.82	739,928,250.12

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款
 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
江苏登拓建设有限公司	8,126,212.61	尚未结算的工程款
宜兴市永固地基工程有限公司	6,654,820.44	尚未结算的工程款
金坛建工集团有限公司	4,596,054.58	尚未结算的工程款
无锡金鑫商品混凝土有限公司	3,328,670.87	尚未结算的工程款
上海嘉实（集团）有限公司	3,173,183.61	尚未结算的工程款
合计	25,878,942.11	/

其他说明：

 适用 不适用

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
1 年以内	7,112,644.63	12,223,902.82
合计	7,112,644.63	12,223,902.82

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

 适用 不适用

(3). 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

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
南京幸福城	471,663,839.78	475,856,184.16
南京羊山湖花园	16,811,923.81	12,769,069.52
南京瑜憬湾花园	20,073,819.05	26,905,347.62
南京百水芊城一期	8,245,260.50	8,245,260.50
南京百水芊城二期	33,636,749.33	36,245,272.00
南京星叶枫庭	703,855.96	129,427.53
南京枫情水岸	8,267,842.86	5,617,010.48
南京瑜憬尚府	91,743.12	4,203,092.65
苏州栖园	23,853,211.01	16,055,045.87
无锡天樾雅苑	1,267,894.50	11,058,314.68
南京栖樾府	397,953,647.71	634,428,436.70
南京星叶欢乐花园	-	9,174.31
南京栖园	8,771,063.05	1,372,640.00
南京半山玥府	192,854,240.37	170,385,114.68
南京翰锦院	1,013,452,990.83	960,604,749.54
南京云汇府	1,399,936,777.06	1,396,715,845.87
南京栖悦湾	730,727,324.78	668,177,441.29
其他项目	23,773,440.58	27,370,356.04
预收物业费	11,597,248.81	44,813,684.02
预收工程款	267,103,271.89	205,506,845.87
合计	4,630,786,145.00	4,706,468,313.33

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债
 适用 不适用

(3). 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
南京栖樾府	-236,474,788.99	项目完工交付
无锡天樾雅苑	-9,790,420.18	项目完工交付
苏州栖园	7,798,165.14	项目预收增加
半山玥府	22,469,125.69	项目预收增加
南京翰锦院	52,848,241.29	项目预收增加
南京栖悦湾	62,549,883.49	项目预收增加
预收物业费	-33,216,435.21	预收物业费结转收入
预收工程款	61,596,426.02	预收装修工程款增加
合计	-72,219,802.75	/

其他说明：

 适用 不适用

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	9,342,331.70	124,018,451.86	116,465,879.21	16,894,904.35
二、离职后福利-设定提存计划	-	13,449,798.28	13,449,798.28	-
三、辞退福利	-	484,724.38	484,724.38	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,342,331.70	137,952,974.52	130,400,401.87	16,894,904.35

(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	8,497,602.27	111,533,946.15	104,466,572.96	15,564,975.46
二、职工福利费	-	4,651,365.15	4,651,365.15	-
三、社会保险费	-	2,458,724.69	2,458,724.69	-
其中：医疗保险费	-	2,065,703.79	2,065,703.79	-
工伤保险费	-	146,875.22	146,875.22	-
生育保险费	-	246,145.68	246,145.68	-
四、住房公积金	-	3,753,241.40	3,728,700.40	24,541.00
五、工会经费和职工教育经费	844,729.43	1,621,174.47	1,160,516.01	1,305,387.89
六、短期带薪缺勤				

七、短期利润分享计划				
合计	9,342,331.70	124,018,451.86	116,465,879.21	16,894,904.35

(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	-	12,324,348.20	12,324,348.20	-
2、失业保险费	-	163,972.18	163,972.18	-
3、企业年金缴费	-	961,477.90	961,477.90	-
合计	-	13,449,798.28	13,449,798.28	-

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 应付职工薪酬期末无属于拖欠性质的款项。

(2) 应根据《企业年金试行办法》规定，企业年金所需费用由企业和职工个人共同缴纳。企业缴费的列支渠道按国家有关规定执行；职工个人缴费可以由企业从职工个人工资中代扣。企业缴费每年不超过本企业上年度职工工资总额的1/12。

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	2,207,086.90	1,838,828.24
企业所得税	42,218,356.40	68,576,562.13
城市维护建设税	315,678.60	844,793.08
教育费附加	227,701.02	641,378.78
房产税	1,841,298.58	1,889,100.08
印花税	203,436.56	394,504.79
土地增值税	1,841,522.74	2,092,360.87
土地使用税	672,584.45	710,555.95
代扣代缴个人所得税	104,768.98	242,406.99
环保税等	440,470.04	375,426.79
合计	50,072,904.27	77,605,917.70

41、其他应付款

(1). 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	1,934,932,310.82	2,039,300,123.47
合计	1,934,932,310.82	2,039,300,123.47

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

适用 不适用

(4). 其他应付款

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
往来款	798,197,517.64	716,058,957.72
押金及保证金	24,685,198.95	24,344,698.69
预提费用及土增税	928,574,969.56	1,105,493,605.72
代建款及利息	147,223,793.77	147,223,793.77
代收代付款项	36,250,830.90	46,179,067.57
合计	1,934,932,310.82	2,039,300,123.47

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

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
预提土地增值税	781,575,322.01	预提土地增值税
南京星发房地产开发有限公司	307,180,533.33	房地产合作开发项目款
南京迅燕建设有限公司	275,018,711.67	房地产合作开发项目款
南京安居建设集团有限责任公司	147,223,793.77	代建款及利息
合计	1,510,998,360.78	/

其他说明：

适用 不适用

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	3,513,409,842.77	2,397,151,790.29
1年内到期的应付债券	2,252,428,203.57	1,765,150,334.16
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	1,457,292.45	4,743,682.95
合计	5,767,295,338.79	4,167,045,807.40

44、其他流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	369,720,156.99	399,415,424.47

合计	369,720,156.99	399,415,424.47
----	----------------	----------------

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
保证借款	3,452,502,041.67	5,112,087,680.76
信用借款	297,301,125.00	240,267,666.66
抵押、担保借款	440,617,291.67	292,945,843.75
合计	4,190,420,458.34	5,645,301,191.17

其他说明

适用 不适用

期末无逾期借款。

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
债券面值	1,500,000,000.00	1,940,000,000.00
利息调整	17,095,585.15	62,071,244.18
合计	1,517,095,585.15	2,002,071,244.18

(2). 应付债券的具体情况：（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	票面利率(%)	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	是否违约
21 栖霞 01	5.48	2021/2/9	3+2 年	1,033,760,000.00	1,088,227,959.92	-	6,089,556.19	2,674,483.89	1,096,992,000.00	-	否
22 栖霞建设 MTN001	3.80	2022/3/7	3 年	436,040,000.00	452,276,365.01	-	13,008,328.68	597,048.52	16,720,000.00	449,161,742.21	否
22 栖霞 01	3.75	2022/7/5	3+2 年	159,094,339.62	162,289,831.18	-	2,975,342.46	86,349.10	-	165,351,522.74	否
23 栖霞 01	3.50	2023/11/27	3+2 年	298,200,000.00	299,277,088.07	-	5,221,311.48	157,071.08	-	304,655,470.63	否
21 栖霞建设 MTN001	4.90	2021/8/25	3 年	881,990,000.00	903,922,085.43	-	21,625,780.82	1,143,340.10	-	926,691,206.35	否
21 栖霞建设 MTN002	4.60	2021/11/16	3 年	416,220,000.00	421,373,913.26	-	9,580,602.74	538,530.28	-	431,493,046.28	否
21 栖霞建设 MTN003	4.30	2021/12/10	3 年	436,040,000.00	439,854,335.47	-	4,665,205.48	562,667.78	-	445,082,208.73	否
24 栖霞 02	3.00	2024/2/5	3+2 年	1,034,113,207.55	-	1,040,000,000.00	12,531,147.60	-5,442,555.82	-	1,047,088,591.78	否
合计	/	/	/	4,695,457,547.17	3,767,221,578.34	1,040,000,000.00	75,697,275.45	316,934.93	1,113,712,000.00	3,769,523,788.72	/

(3). 可转换公司债券的说明

□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

其他说明：

适用 不适用

(1) 期末应付债券余额中，22 栖霞建设 MTN001、21 栖霞建设 MTN001、21 栖霞建设 MTN002、21 栖霞建设 MTN003 一年内到期，已重分类至一年内到期的非流动负债核算，金额为 2,252,428,203.57 元。

(2) 本公司于 2024 年 2 月 5 日发行了 2024 年公司债券（第一期），面值 10.40 亿元，债券期限 3+2 年，发行利率为 3.00%。

47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1-2 年	8,809,518.72	8,614,248.47
2-3 年	9,219,254.34	9,014,811.01
3 年以上	26,193,895.21	32,592,786.87
合计	44,222,668.27	50,221,846.35

48、长期应付款

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
长期应付款	296,286.45	296,286.45
专项应付款		
合计	296,286.45	296,286.45

长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公共维修基金	296,286.45	296,286.45
合计	296,286.45	296,286.45

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

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
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00
其他权益工具投资公允价值变动产生的利得应缴纳的税金及附加	26,622.62	894,638.61
合计	3,488,922.62	4,356,938.61

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(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,050,000,000.00	-	-	-	-	-	1,050,000,000.00

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

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)	1,005,922,714.95	-	-	1,005,922,714.95
其他资本公积	58,979,658.45	-	4,919,720.52	54,059,937.93
合计	1,064,902,373.40	-	4,919,720.52	1,059,982,652.88

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期联营企业棕榈股份所有者权益变动，按持股比例相应调整长期股权投资的账面价值，同时减少资本公积 4,919,720.52 元。

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	减：前期计入其他综合收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	

			当期转 入损益	当期转 入留存 收益				
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-100,656,119.91	79,809,079.33	-	-	-19,952,269.83	59,856,809.50	-	-40,799,310.41
其他权益工具投资公允价值变动	-100,656,119.91	79,809,079.33	-	-	-19,952,269.83	59,856,809.50	-	-40,799,310.41
二、将重分类进损益的其他综合收益	-422,782.36	50,825.42	-	-	-	50,825.42	-	-371,956.94
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-422,782.36	50,825.42	-	-	-	50,825.42	-	-371,956.94
其他综合收益合计	-101,078,902.27	79,859,904.75	-	-	-19,952,269.83	59,907,634.92	-	-41,171,267.35

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	398,188,915.21	-	-	398,188,915.21
其他	17,247,691.11	-	-	17,247,691.11
合计	415,436,606.32	-	-	415,436,606.32

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,728,974,149.38	1,968,363,131.30
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	1,728,974,149.38	1,968,363,131.30
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-142,830,963.52	-134,388,981.92
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	105,000,000.00
期末未分配利润	1,586,143,185.86	1,728,974,149.38

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	851,379,766.45	724,395,541.54	3,098,038,149.27	2,736,310,179.74
其他业务	114,591,860.50	62,293,738.93	42,481,710.52	33,370,071.95
合计	965,971,626.95	786,689,280.47	3,140,519,859.79	2,769,680,251.69

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务分类		
房地产开发	472,869,548.35	365,170,820.51
物业经营管理	133,135,892.34	122,314,882.89
酒店经营管理	1,593,699.80	654,806.74
建筑服务收入	243,780,625.96	236,255,031.41
处置投资性房地产收入	83,474,679.08	33,788,191.29
其他	31,117,181.42	28,505,547.63
合计	965,971,626.95	786,689,280.47

其他说明

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

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

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
城市维护建设税	1,948,220.69	5,243,070.22
教育费附加	1,389,714.19	3,744,242.30
房产税	5,432,674.49	4,929,596.12
土地使用税	1,319,763.33	961,213.58
印花税	1,305,833.06	2,569,579.99
土地增值税	59,750,737.02	110,547,708.17
其他	710,337.61	92,352.49
合计	71,857,280.39	128,087,762.87

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	5,417,675.33	6,215,695.23
办公经费	6,222,179.32	7,435,856.36
广告宣传推广费	4,820,935.62	9,965,433.76
销售服务代理费	13,662,185.12	39,301,861.85
其他	143,373.53	509,202.03
合计	30,266,348.92	63,428,049.23

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	44,854,353.26	50,097,620.87
办公经费	5,103,514.08	8,360,320.07
中介机构咨询费	5,094,832.77	2,938,209.88
折旧及摊销	8,423,388.43	8,647,229.42
其他	890,395.37	845,720.40
合计	64,366,483.91	70,889,100.64

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	249,452,870.63	255,177,951.74
减：利息资本化	-194,418,105.08	-185,807,828.09
减：利息收入	-8,970,642.18	-14,209,797.11
手续费支出	92,146.75	215,170.33
融资费用	1,603,002.42	6,415,808.01
合计	47,759,272.54	61,791,304.88

67、其他收益
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	365,997.51	1,071,322.60
个税手续费返还	130,695.85	149,317.15
增值税加计扣除	20,276.50	136,088.34
合计	516,969.86	1,356,728.09

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	-40,552,223.37	2,320,160.68
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	35,353,065.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	427,209.55	41,008.07
其他投资收益	964,325.71	1,330,260.06
合计	-39,160,688.11	39,044,494.26

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	-9,990,149.60	-8,910,026.40
合计	-9,990,149.60	-8,910,026.40

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
应收账款坏账损失	77,576.04	-466,086.90
其他应收款坏账损失	-540,989.36	-1,282,237.90
贷款损失准备金	-682,000.00	627,522.69
发放贷款及垫款应计利息	1,688.50	10,242.50
合计	-1,143,724.82	-1,110,559.61

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、合同资产减值损失	-41,726.69	64,431.83
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-43,394,707.29	-
合计	-43,436,433.98	64,431.83

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
固定资产处置收益	485.26	15,224.89
合计	485.26	15,224.89

74、营业外收入

√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
罚没及违约金收入	1,204,711.80	1,525,254.90	1,204,711.80
其他	62,065.57	48,144.23	62,065.57
合计	1,266,777.37	1,573,399.13	1,266,777.37

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
----	-------	-------	---------------

对外捐赠	1,006,000.00	338,486.61	1,006,000.00
资产报废、毁损损失	-	22,870.12	-
赔偿金、违约金、滞纳金	1,737,853.39	432,262.99	1,737,853.39
其他	239,436.95	69,789.80	239,436.95
合计	2,983,290.34	863,409.52	2,983,290.34

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	50,338,024.26	34,661,865.68
递延所得税费用	-42,316,767.47	-13,481,195.29
合计	8,021,256.79	21,180,670.39

(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	-129,652,304.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	-32,413,076.10
子公司适用不同税率的影响	-110,863.48
调整以前期间所得税的影响	-378,461.37
非应税收入的影响	10,138,055.84
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,114,409.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
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	27,671,192.52
所得税费用	8,021,256.79

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见“57、其他综合收益”。

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

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	8,596,567.20	14,255,419.74
补贴收入	509,271.68	1,229,134.47
收到往来款项、代收代付款、押金等	17,666,277.36	31,878,261.82
收回有限制现金（保证金等）	5,535,362.75	1,584,793.19
其他	1,201,949.42	587,762.98
合计	33,509,428.41	49,535,372.20

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
公司经费	7,956,813.63	13,951,343.84
销售费用	22,873,482.30	37,180,351.76
中介审计费	4,965,272.67	3,222,606.11
捐赠支出	1,006,000.00	338,486.61
支付往来款、保证金、代收代付款项等	13,764,647.04	23,336,491.61
银行手续费	93,238.77	215,170.33
其他	2,742,749.44	1,306,781.14
有限制的现金支付	486,691.06	-
合计	53,888,894.91	79,551,231.40

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的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
取得投资收益收到的现金	1,391,535.26	37,622,804.67
处置投资性房地产	84,922,258.00	8,080,180.00
合计	86,313,793.26	45,702,984.67

支付的重要的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
购买理财产品	20,000,000.00	-
合计	20,000,000.00	-

收到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
收回借出款项	10,185,683.00	-
合计	10,185,683.00	-

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

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
资金拆入款项	84,000,000.00	-
其他	26,700.00	-
合计	84,026,700.00	-

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
资金拆出款项	-	358,140,000.00
偿还资金拆入款项	21,657,000.00	-
归还减资款项	5,000,000.00	-
租赁负债支付款项	10,986,574.68	10,986,574.68
融资顾问费	1,950,000.00	5,050,000.00
其他	22.12	33.58
合计	39,593,596.80	374,176,608.26

筹资活动产生的各项负债变动情况

√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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	160,179,208.34	150,000,000.00	-	159,000,000.00	1,027,125.01	150,152,083.33
其他应付款	2,039,300,123.47	84,000,000.00	-	21,657,000.00	166,710,812.65	1,934,932,310.82
长期借款(含一年内到期的长期借款)	8,042,452,981.46	200,000,000.00	-	538,000,000.00	622,680.35	7,703,830,301.11
应付债券(含一年内到期的应付债券)	3,767,221,578.34	1,040,000,000.00	76,014,210.38	1,113,712,000.00	-	3,769,523,788.72
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	54,965,529.30	-	1,701,006.10	10,986,574.68	-	45,679,960.72
合计	14,064,119,420.91	1,474,000,000.00	77,715,216.48	1,843,355,574.68	168,360,618.01	13,604,118,444.70

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

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	-137,673,561.18	58,570,188.11
加：资产减值准备	43,436,433.98	-64,431.83
信用减值损失	1,143,724.82	1,110,559.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,532,946.47	1,585,340.97
使用权资产摊销	4,284,342.06	4,284,342.06
无形资产摊销	104,473.82	145,741.33
长期待摊费用摊销	1,834,641.15	3,062,502.69
处置固定资产、无形资产和其他长期	-13,226,738.85	-5,063,015.32

资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	22,870.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	9,990,149.60	8,910,026.40
财务费用（收益以“-”号填列）	56,212,601.41	58,135,139.67
投资损失（收益以“-”号填列）	39,160,688.11	-39,044,494.26
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	69,533,441.08	-6,678,296.48
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	429,535.57	-1,858,633.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	-86,738,384.70	-360,291,381.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	573,219,372.55	-1,804,058,764.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,000,554,874.08	1,129,261,577.01
其他	24,273,333.77	30,074,974.66
经营活动产生的现金流量净额	-413,037,874.42	-921,895,753.84
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	1,817,624,354.30	3,465,097,111.16
减：现金的期初余额	2,697,888,901.46	1,863,323,222.57
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	-880,264,547.16	1,601,773,888.59

(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	1,817,624,354.30	2,697,888,901.46
其中：库存现金	98,453.51	89,405.40
可随时用于支付的银行存款	1,815,988,377.80	2,696,266,428.33
可随时用于支付的其他货币资金	1,537,522.99	1,533,067.73
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	1,817,624,354.30	2,697,888,901.46
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	879,715,380.76	828,967,527.15

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	理由
房地产开发企业受监管的预售房款	879,715,380.76	实行预售资金监管时，所有纳入监管范围的楼盘，须在监管指定银行开立监管账户（即商品房预售监管账户），签订银企监管协议，购房者的首付款或者全部房款或者购房贷款将全部进入监管账户，受到政府机构和指定银行的监督，该类资金系使用用途受限，因此符合现金及等价物标准。
合计	879,715,380.76	/

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
银行存款	5,325,309.31	10,324,549.53	冻结资金
其他货币资金	324.39	27,002.27	保证金
合计	5,325,633.70	10,351,551.80	/

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、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

82、租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

(1) 各类使用权资产的账面原值、累计折旧以及减值准备等详见“25、使用权资产”之说明。

(2) 租赁负债的利息费用

项目	本期数（元）
计入财务费用的租赁负债利息	1,177,835.86

(3) 租赁活动的性质

本公司承租南京栖霞建设集团科技发展有限公司（简称科技发展公司）座落于南京栖霞区仙林大道 99 号星叶广场 8 幢负一层、二、三、四层房屋，面积 13,068.81 平方米，按市价签订合同每平方米 69 元(含税)/月，租赁期为 2020 年 5 月 1 日至 2030 年 4 月 30 日。

本公司子公司栖霞建工公司承租科技发展公司座落于南京栖霞区仙林大道 99 号星叶广场 8 幢一层部分房屋，面积 200 平方米，按市价签订合同每平方米 69 元(含税)/月，租赁期为 2020 年 5 月 22 日至 2030 年 5 月 21 日。

与租赁相关的现金流出总额 10,986,574.68(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

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

(1) 以直接设立或投资等方式增加的子公司(指通过新设、派生分立等非合并收购方式增加的子公司)

2024 年 3 月，南京栖霞建设物业服务股份有限公司（简称栖霞物业公司）出资设立南京星叶汇物业服务股份有限公司。该公司于 2024 年 3 月 8 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 100 万元，其中栖霞物业公司出资人民币 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2024 年 6 月 30 日，南京星叶汇物业服务股份有限公司的净资产为人民币-6.54 万元，实收资本为人民币 20 万元，成立日至期末的净利润为人民币-26.54 万元。

(2) 本期未发生吸收合并的情况。

6、其他

□适用 √不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京东方房地产开发有限公司	江苏南京	1,635.62	南京市栖霞区	房地产业	100.00	-	投资设立
无锡栖霞建设有限公司	江苏无锡	20,000.00	无锡蠡园开发区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京栖霞建设仙林有限公司	江苏南京	100.00	南京市栖霞区	房地产业	51.00	-	投资设立
苏州栖霞建设有限责任公司	江苏苏州	800.00	苏州工业园区	房地产业	50.00	50.00	投资设立
无锡锡山栖霞建设有限公司	江苏无锡	50,000.00	无锡市锡山区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京卓辰投资有限公司	江苏南京	10,000.00	南京市栖霞区	实业投资、 商铺运营	100.00	-	投资设立
苏州卓辰置业有限公司	江苏苏州	30,000.00	苏州工业园区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京迈燕房地产开发有限公司	江苏南京	5,000.00	南京市栖霞区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	江苏南京	5,000.00	南京市栖霞区	其他	90.00	5.00	投资设立
海南卓辰置业有限公司	海南海口	500.00	海南省海口市	房地产业	100.00	-	投资设立
无锡卓辰置业有限公司	江苏无锡	20,000.00	无锡市湖滨路	房地产业	-	100.00	投资设立

南京栖霞建设物业服务股份有限公司	江苏南京	3,000.00	南京市栖霞区	服务业	70.00	-	非同一控制下企业合并
苏州枫庭酒店管理有限公司	江苏苏州	200.00	苏州工业园区	服务业	-	100.00	投资设立
江苏星连家电子商务有限公司	江苏南京	1,650.00	南京市栖霞区	电子商务业	-	70.00	投资设立
南京星客公寓管理有限公司	江苏南京	1,000.00	南京市栖霞区	服务业	100.00	-	投资设立
南京世豪物业管理有限公司	江苏南京	300.00	南京市鼓楼区	物业管理	-	70.00	非同一控制下企业合并
南京星叶连家商贸有限公司	江苏南京	50.00	南京市栖霞区	批发业	-	70.00	投资设立
南京星连家教育科技有限公司	江苏南京	150.00	南京市栖霞区	服务业	-	70.00	投资设立
南京星鲜购电子商务有限公司	江苏南京	100.00	南京市栖霞区	零售业	-	70.00	投资设立
南京星连家装饰有限责任公司	江苏南京	100.00	南京市栖霞区	建筑装饰、装修	-	70.00	投资设立
南京汇安家置业有限责任公司	江苏南京	100.00	南京市栖霞区	服务业	-	70.00	投资设立
南京星悦房地产开发有限公司	江苏南京	10,000.00	南京市秦淮区	房地产业	100.00	-	投资设立
无锡新硕置业有限公司	江苏无锡	10,000.00	无锡市新吴区	房地产业	-	100.00	投资设立
南京栖霞建设工程有限公司	江苏南京	10,000.00	南京市栖霞区	建筑业	55.00	-	投资设立
南京星汇房地产开发有限公司	江苏南京	10,000.00	南京市江北新区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
苏州星州置业有限公司	江苏苏州	5,000.00	苏州市姑苏区	房地产业	-	100.00	投资设立
东方天郡幼儿园	江苏南京	100.00	南京市	非营利性民办学校	-	69.30	非同一控制下企业合并
南京星汇到家科技服务有限公司	江苏南京	100.00	南京市	科技推广和应用服务业	-	42.00	投资设立
南京星禾生态科技有限公司	江苏南京	500.00	南京市	科学研究和技术服务业	-	38.50	投资设立
南京星驰供应链管理有限公司	江苏南京	100.00	南京市	商业服务业	-	42.00	投资设立
南京星邨房地产开发有限公司	江苏南京	50,000.00	南京市	房地产业	100.00	-	投资设立
南京星燕房地产开发有限公司	江苏南京	50,000.00	南京市	房地产业	60.00	-	投资设立
无锡栖建物业服务股份有限公司	江苏无锡	500.00	江苏无锡	服务业	-	42.00	投资设立
苏州栖星霞物业服务股份有限公司	江苏苏州	100.00	江苏苏州	服务业	-	35.70	投资设立
南京星叶汇物业服务股份有限公司	江苏南京	100.00	南京市	服务业	-	100.00	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

(1) 本公司直接持有栖霞物业公司 70%的股权，通过控股子公司栖霞物业公司间接持有该公司 99%的股权，故本公司间接持有该公司 69.30%的股权。

(2) 本公司直接持有栖霞物业公司 70%的股权，通过控股子公司栖霞物业公司间接持有该公司 60.00%的股权，故本公司间接持有该公司 42.00%的股权。

(3) 本公司直接持有栖霞物业公司 70%的股权，通过控股子公司栖霞物业公司直接持有该公司 55.00%的股权，故本公司间接持有该公司 38.50%的股权。

(4) 本公司直接持有栖霞物业公司 70%的股权，通过控股子公司栖霞物业公司间接持有该公司 60.00%的股权，故本公司间接持有该公司 42.00%的股权。

(5) 本公司直接持有栖霞物业公司 70%的股权，通过控股子公司栖霞物业公司间接持有该公司 60.00%的股权，故本公司间接持有该公司 42.00%的股权。

(6) 本公司直接持有栖霞物业公司 70%的股权，通过控股子公司栖霞物业公司间接持有该公司 51.00%的股权，故本公司间接持有该公司 35.70%的股权。

其他说明：

本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 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
南京仙林公司	49.00	28.69	-	620.27
汇锦小贷公司	5.00	0.78	-	338.58
栖霞物业公司	30.00	121.3	-	2,215.36
栖霞建工公司	45.00	60.41	-	1,724.22
南京星汇公司	49.00	370.52	-	7,927.68
南京星燕公司	40.00	-65.97	-	7,612.42

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：万元 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
南京仙林公司	1,402.48	606.62	2,009.10	724.61	18.63	743.24	1,317.93	651.88	1,969.81	742.57	19.95	762.52
汇锦小贷公司	3,751.83	3,035.86	6,787.69	16.04	-	16.04	13,077.50	3,745.40	16,822.90	66.93	-	66.93
栖霞物业公司	15,776.74	1,188.45	16,965.19	9,687.58	47.52	9,735.10	17,744.98	1,227.23	18,972.21	12,094.86	47.52	12,142.38
栖霞建工公司	100,907.91	484.66	101,392.57	78,477.94	19,083.03	97,560.97	77,123.76	535.96	77,659.72	64,476.69	9,485.67	73,962.36
南京星汇公司	76,027.38	6,497.77	82,525.15	67,071.38	89.48	67,160.86	103,416.82	6,795.14	110,211.96	95,470.25	133.58	95,603.83

南京星燕公司	294,796.64	322.47	295,119.11	162,576.15	113,511.92	276,088.07	278,037.83	267.82	278,305.65	114,045.90	145,063.78	259,109.68
--------	------------	--------	------------	------------	------------	------------	------------	--------	------------	------------	------------	------------

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
南京仙林公司	172.15	58.56	58.56	80.59	254.83	155.17	155.17	56.73
汇锦小贷公司	24.48	15.68	15.68	580.58	193.72	238.98	238.98	4,360.84
栖霞物业公司	14,278.24	400.25	400.25	-1,136.98	14,511.10	827.61	827.61	735.57
栖霞建工公司	48,692.98	134.25	134.25	23,049.29	32,612.56	39.27	39.27	29,072.96
南京星汇公司	25,915.26	756.16	756.16	-1,797.93	185,262.40	5,956.20	5,956.20	-5,595.58
南京星燕公司	-	-164.93	-164.93	-9,503.11	-	-291.40	-291.40	-141,201.83

(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

2、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

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
苏州立泰公司	苏州市	苏州市姑苏区	房地产开发业	-	20.00	权益法
苏州业方公司	苏州市	苏州市相城区	房地产开发业	-	20.00	权益法
联营企业						
上海嘉实装饰	上海市	上海市嘉定区	建筑装饰业	40.00	-	权益法
南京栖霞幼儿园	南京市	南京市栖霞区	教育业	49.00	-	权益法
棕榈股份	广东省	郑州市郑东新区	土木工程建筑业	9.74	-	权益法
南京星发公司	南京市	南京市栖霞区	房地产开发业	49.00	-	权益法
南京艾佳公司	南京市	南京市栖霞区	零售业	-	50.00	权益法
南京星城公司	南京市	南京市栖霞区	房地产开发业	20.00	-	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	苏州立泰公司	苏州业方公司	苏州立泰公司	苏州业方公司
流动资产	11,745.11	14,142.03	14,234.16	14,421.97
其中：现金和现金等价物	353.86	187.40	419.93	170.78
非流动资产	-	-	319.61	-
资产合计	11,745.11	14,142.03	14,553.77	14,421.97
流动负债	523.34	3,422.56	2,513.70	3,568.46
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	523.34	3,422.56	2,513.70	3,568.46
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	11,221.77	10,719.47	12,040.07	10,853.51
按持股比例计算的净资产份额	2,244.35	2,143.89	2,408.01	2,170.70
调整事项				
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	2,244.35	2,143.89	2,408.01	2,170.70
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-	-	406.42	1,380.94
财务费用	-0.19	0.09	-0.91	-0.75
所得税费用	23.78		147.62	-60.52
净利润	-63.67	-3.95	-192.13	518.84
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-63.67	-3.95	-192.13	518.84
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	南京星发公司	棕榈股份	南京星发公司	棕榈股份
流动资产	68,903.93	1,228,687.80	80,090.02	1,155,840.50
非流动资产	2,394.20	698,463.98	2,610.42	733,062.31
资产合计	71,298.13	1,927,151.78	82,700.44	1,888,902.81
流动负债	9,944.67	1,473,676.75	20,702.78	1,426,150.98
非流动负债	12,000.00	145,761.63	12,000.00	113,627.42
负债合计	21,944.67	1,619,438.38	32,702.78	1,539,778.40
少数股东权益	-	20,264.63	-	20,385.01

归属于母公司股东权益	49,353.45	287,448.77	49,997.66	328,739.40
按持股比例计算的净资产份额	24,183.19	27,990.44	24,498.87	32,013.69
调整事项				
—商誉	-	-	-	-
—内部交易未实现利润	-141.80	-	-114.82	-
—其他	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	24,041.39	27,990.44	24,384.05	32,013.69
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	12,173.52	158,096.53	188,376.38	205,303.72
净利润	-644.21	-36,455.68	4,000.77	-19,497.47
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	52.20	-	477.85
综合收益总额	-644.21	-36,403.48	4,000.77	-19,019.62
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、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

本公司发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体，主要包括本公司作为有限合伙人发起成立或投资的合伙企业。在这些未纳入合并财务报表范围的结构化主体中，本公司享有的权益主要是通过委托普通合伙人管理资产并收取投资收益。本公司对该类结构化主体不具有控制，因此未合并该类结构化主体。

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司作为发起人但未纳入合并财务报表范围的结构化主体中享有的权益的账面价值列示如下：

单位：万元 币种：人民币

项 目	期末余额		期初余额	
	账面价值	最大损失敞口	账面价值	最大损失敞口
其他权益工具投资				
其中：上海袁杨置星投资中心（有限合伙）	-	-	-	-
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	4,496.20	4,496.20	6,411.19	6,411.19
合计	4,496.20	4,496.20	6,411.19	6,411.19

最大损失敞口基于与结构化主体的安排所面临的最大风险，即本公司投资额的账面价值。

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	365,997.51	1,071,322.60
合计	365,997.51	1,071,322.60

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1. 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，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

(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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

在其他变量保持不变的情况下，如果浮动利率计算的借款利率上升或者下降 100/50 个基点，则对本公司的净利润影响如下：

利率变化	对净利润的影响(万元)	
	本期数	上年数
上升 100/50 个基点	-985.15/-492.58	-1,447.32/-723.66
下降 100/50 个基点	985.15/492.58	1,447.32/723.66

[注：本期数=期末以浮动利率计算的银行借款人民币余额*上升或下降 1%/0.5%]
管理层认为 100/50 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(3) 其他价格风险

本公司管理层认为与金融资产、金融负债相关的价格风险对本公司无重大影响。

2. 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。由于本公司的应收款项客户广泛分散于不同的地区和行业中，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

(1) 信用风险显著增加的判断依据

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

- 1) 合同付款已逾期超过 30 天。
- 2) 根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。
- 3) 债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- 4) 债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- 5) 预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- 6) 其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

(2) 已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

(3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量损失准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

2) 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

3) 违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

(4) 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过历史数据分析，识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的相关信息，如 GDP 增速等宏观经济状况，所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

3. 流动风险

流动风险，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。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，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

项 目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	15,015.21	-	-	-	15,015.21
应付账款	60,470.89	-	-	-	60,470.89
其他应付款	193,493.23	-	-	-	193,493.23
一年内到期的非流动负债	594,818.96	-	-	-	594,818.96
长期借款	17,245.48	259,441.56	145,456.78	30,617.97	452,761.79
应付债券	4,770.00	4,770.00	4,770.00	158,940.00	173,250.00
租赁负债	0	880.95	921.93	2,619.39	4,422.27
长期应付款	0	-	-	29.63	29.63
金融负债和或有负债合计	885,813.77	265,092.51	151,148.71	192,206.99	1,494,261.98

续上表：

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	16,017.92	-	-	-	16,017.92
应付账款	73,992.83	-	-	-	73,992.83
其他应付款	203,930.01	-	-	-	203,930.01
一年内到期的非流动负债	429,753.63	-	-	-	429,753.63
长期借款	21,825.26	347,683.21	183,235.52	55,023.47	607,767.46

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
应付债券	9,021.20	53,021.20	111,349.20	48,700.00	222,091.60
租赁负债	-	861.42	901.48	3,259.28	5,022.18
长期应付款	-	-	-	29.63	29.63
金融负债和或有负债合计	754,540.85	401,565.83	295,486.20	107,012.38	1,558,605.26

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

4. 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。2024 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 81.86%（2023 年 12 月 31 日：82.11%）。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

十三、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	31,319,972.80	20,000,000.00	-	51,319,972.80
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	31,319,972.80	20,000,000.00	-	51,319,972.80
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	31,319,972.80	20,000,000.00	-	51,319,972.80
(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				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	-	-	708,580,166.51	708,580,166.51
(四) 投资性房地产				
持续以公允价值计量的资产总额	31,319,972.80	20,000,000.00	708,580,166.51	759,900,139.31

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

对于公司持有的、存在活跃市场价格的华远地产（600743.SH）股票，其公允价值按资产负债表日收盘价格确定。

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

对于公司持有的银行理财产品，采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型为同类型工具的市场报价。估值技术的输入值主要包括可比同类产品预期回报率。

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

对于不在活跃市场上交易的其他权益工具投资（非上市公司股权投资），采用估值技术确定其公允价值。主要依据资产负债表日被投资单位净资产*被投资单位所在行业市净率*折扣率*持股比例确定。

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

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

适用 不适用

十四、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(%)
南京栖霞建设集团有限公司	南京市栖霞区仙林大道99号8幢	房地产业	20,000.00	34.37	34.37

本企业最终控制方是南京栖霞国有资产经营有限公司。南京栖霞国有资产经营有限公司为国有企业，持有南京栖霞建设集团有限公司股权比例为 48.35%，是本公司的第一大股东。南京栖霞国有资产经营有限公司直接持有本公司 0.38%的股权，通过本公司的母公司南京栖霞建设集团有限公司间接持有本公司 34.37%的股权，合计持有本公司股权比例为 17.00%，表决权比例为 34.75%。

2、本企业的子公司情况

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见“十、1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

本公司重要的合营和联营企业情况详见“十、3、在合营企业或联营企业中的权益”。

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

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
南京兴隆房地产开发有限公司（简称兴隆公司）	受本公司控股股东控制
南京栖霞建设集团科技发展有限公司（简称科技发展公司）	受本公司控股股东控制
南京星叶房地产营销有限公司（简称星叶营销公司）	受本公司控股股东控制
南京东方建设监理有限公司（简称东方监理公司）	受本公司控股股东控制
南京栖霞建设集团建材实业有限公司（简称建材实业公司）	受本公司控股股东控制
南京星叶门窗有限公司（简称星叶门窗公司）	受本公司控股股东控制
南京星叶建材有限公司（简称星叶建材公司）	受本公司控股股东控制
南京星叶酒店管理有限公司（简称星叶酒店公司）	受本公司控股股东控制
南京栖云置业顾问有限公司（简称栖云置业公司）	受本公司控股股东控制
南京枫林置业有限公司（简称枫林置业公司）	受本公司控股股东控制
卓越置业集团（南京）有限公司	本公司控股子公司股东实际控制人
深圳市卓越商业管理有限公司	本公司控股子公司股东
南京迅燕建设有限公司	本公司控股子公司股东
南京高科股份有限公司	本公司持股 5%以上股东

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

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
建材实业公司	材料采购	4,911,622.48	28,080,893.79
星叶门窗公司	门窗工程	20,283,940.80	6,249,037.16
东方监理公司	监理费	1,782,734.39	-
星叶营销公司	销售代理服务	7,181,698.10	16,037,735.91
星叶建材公司	材料采购	-	232,682.33
科技发展公司	租赁费	10,986,574.68	10,986,574.68
南京艾佳公司	装修服务	-	1,119,000.00

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
栖霞集团公司	物业费等	377,650.02	416,587.34
南京艾佳公司	物业费等	2,824.00	118,274.00
南京星发公司	物业费等	662,526.98	1,396,458.83
南京星发公司	建筑施工服务	10,203,204.91	12,684,624.38
枫林置业公司	建筑施工服务	224,660,256.97	92,021,786.60

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

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
栖霞集团公司	本公司	其他资产托管	2021.7.1	2024.6.30	市场价	703,882.31

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

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
南京栖霞幼儿园	房产	285,714.29	987,931.20

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
科技发展公司	房产	10,986,574.68	10,986,574.68	1,177,835.86	1,357,964.68	-	-

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

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
科技发展公司	688,000,000.00	2022/6/27	2037/6/12	否
南京星发公司	58,800,000.00	2020/11/25	2025/11/10	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：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
栖霞集团公司	672,000,000.00	2020/6/1	2025/5/27	否
栖霞集团公司	93,000,000.00	2020/8/17	2025/5/27	否
栖霞集团公司	50,000,000.00	2021/3/25	2025/5/27	否
栖霞集团公司	67,140,000.00	2021/4/1	2025/5/27	否
栖霞集团公司	50,000,000.00	2021/4/1	2025/5/27	否
栖霞集团公司	500,000,000.00	2023/6/6	2028/6/6	否
栖霞集团公司	200,000,000.00	2023/10/10	2026/9/20	否
栖霞集团公司	75,000,000.00	2022/5/13	2024/5/12	是
栖霞集团公司	5,000,000.00	2022/5/13	2024/11/12	否
栖霞集团公司	22,000,000.00	2022/5/13	2025/5/12	否
栖霞集团公司	30,000,000.00	2022/6/24	2025/11/12	否
栖霞集团公司	50,000,000.00	2022/6/24	2026/5/12	否
栖霞集团公司	190,000,000.00	2022/6/24	2026/11/12	否
栖霞集团公司	72,000,000.00	2022/11/1	2025/10/30	否
栖霞集团公司	299,000,000.00	2023/6/6	2026/6/1	否
栖霞集团公司	200,000,000.00	2023/10/10	2026/9/20	否
科技发展公司、栖霞集团公司	1,000,000.00	2023/3/24	2024/3/21	是
科技发展公司、栖霞集团公司	128,330,000.00	2023/5/26	2025/5/26	否

科技发展公司、栖霞集团公司	91,670,000.00	2023/11/14	2025/5/26	否
科技发展公司、栖霞集团公司	300,000,000.00	2023/6/6	2028/6/5	否
栖霞集团公司	95,000,000.00	2023/2/6	2026/2/1	否
栖霞集团公司	105,000,000.00	2023/3/28	2026/2/1	否
栖霞集团公司	200,000,000.00	2023/6/6	2026/6/1	否
栖霞集团公司	285,000,000.00	2023/6/6	2027/6/5	否
栖霞集团公司	67,500,000.00	2023/6/30	2024/5/13	是
栖霞集团公司	4,500,000.00	2023/5/31	2024/5/14	是
栖霞集团公司	42,750,000.00	2023/6/30	2025/6/30	否
栖霞集团公司	90,000,000.00	2024/1/1	2026/12/24	否
栖霞集团公司	67,500,000.00	2024/5/24	2025/5/24	否
南京栖霞国资公司	1,040,000,000.00	2021/2/9	2024/2/9	是
南京栖霞国资公司	1,040,000,000.00	2024/2/5	2029/2/5	否
南京栖霞国资公司	890,000,000.00	2021/8/23	2024/8/25	否
南京栖霞国资公司	420,000,000.00	2021/11/16	2024/11/18	否
南京栖霞国资公司	440,000,000.00	2021/12/10	2024/12/14	否
南京栖霞国资公司	440,000,000.00	2022/3/7	2025/3/9	否
南京栖霞国资公司	160,000,000.00	2022/7/6	2027/7/6	否
南京栖霞国资公司	300,000,000.00	2023/11/29	2028/11/29	否

关联担保情况说明

 适用 不适用

(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				
南京星发公司	306,070,533.33	2021/6/1		公司分次向南京星发公司共计借入本金 326,070,533.33 元，根据合作协议，项目借款未约定还款期。本期公司归还南京星发公司本金 18,890,000.00 元。
	20,000,000.00	2022/1/21		
南京迅燕公司	184,000,000.00	2022/7/11	2023/5/11	南京星燕公司分次向南京迅燕公司共计借入本金 1,280,000,000.00 元，根据合作协议，借款还款期为实际到账之日起二年，利率按照 5.50% 执行。截至 2024 年 6 月 30 日，共计利息 48,232,183.49 元，南京星燕公司合计归还南京迅燕公司本金 904,220,000.00 元及利息 27,154,336.71 元。
	200,000,000.00	2022/8/11	2023/5/11	
	200,000,000.00	2022/8/11	2023/3/21	
	12,000,000.00	2022/11/10	2023/5/11	
	16,000,000.00	2023/1/16	2023/5/11	
	56,000,000.00	2023/3/24	2023/5/11	
	236,220,000.00	2023/4/14	2023/5/11	
	271,780,000.00	2023/4/14	2025/4/13	
	20,000,000.00	2023/9/19	2025/9/18	
84,000,000.00	2024/1/4	2026/5/22		

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
深圳卓越公司	110,740,000.00	2021/5/27		深圳卓越公司前期借款 110,740,000.00 元。根据合作协议，南京星汇公司股东项目借款未约定还款期。本期深圳卓越公司归还南京星汇公司本金 9,185,683.00 元。

南京星城公司	127,200,000.00	2023/8/23		本公司向南京星城公司借出本金 320,000,000.00 元，未约定还款期，利率按照 4.5% 执行，截至 2024 年 6 月 30 日，共计利息 9,853,954.92 元。
	192,800,000.00	2023/12/14		

(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

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	442.61	495.35

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	栖霞集团公司	147,372.85	-	55,000.83	-
	枫林置业公司	-	-	100,514,055.00	-
	星叶酒店公司	-	-	45,319.80	-
	南京星发公司	2,058,985.81	147,610.09	1,793,489.27	84,184.56
	南京栖霞幼儿园	-	-	300,000.00	18,000.00
	南京艾佳公司	168,433.00	10,105.98	309,187.00	18,551.22
预付账款	星叶门窗公司	11,088,000.00	-	3,196,551.00	-
	星叶营销公司	-	-	3,048,869.45	-
	成品家公司	373,374.00	-	8,686,751.32	-
	上海嘉实装饰	1,310,663.65	-	-	-
其他应收款	南京星发公司	472,000.00	472.00	6,324,222.22	294,834.22
	深圳卓越公司	101,554,317.00	101,554.32	110,740,000.00	110,740.00
	南京星城公司	329,853,954.92	329,853.95	322,516,700.00	322,516.70

(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	星叶门窗公司	3,176,776.27	5,900,853.66
	建材实业公司	-	181,928.00
	上海嘉实装饰	517,556.06	703,228.61
	棕榈股份	4,495,397.94	4,495,397.94
	栖霞集团公司	-	11,198.00
	南京艾佳公司	53,801.52	280,935.52

	星叶营销公司	1,565,994.76	3,188,533.00
	南京栖云置业	592,129.25	-
	卓越置业	404,905.85	-
其他应付款	苏州业方公司	20,000,000.00	19,931,493.34
	苏州立泰公司	22,500,000.00	22,500,000.00
	南京高科公司	2,352,000.00	2,352,000.00
	南京星发公司	307,180,533.33	328,837,533.33
	南京迅燕公司	396,857,846.78	302,976,527.23
	上海嘉实装饰	226,520.57	-
租赁负债	科技发展公司	44,222,668.27	50,221,846.35

(3). 其他项目

适用 不适用

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十五、股份支付

1、各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

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、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十六、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

合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况（单位：万元）

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	担保 借款余额	借款 到期日
苏州卓辰公司	中国银行股份有限公司苏州分行	东兴路118号星叶广场73套商业用房	32,564.93	19,076.41	14,000.00	2031/12/15

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	担保 借款余额	借款 到期日
无锡新硕公司	浙商银行股份有限公司无锡分行	天樾雅苑 381 套房屋	56,288.88	53,178.90	44,250.00	2026/9/4

2、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) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司子公司南京星汇公司存在若干未决诉讼。因南京星汇公司未按时足额支付销售佣金、工程结算款，相关销售代理公司、供应商向法院提出诉讼请求，并申请财产保全措施，截至 2024 年 6 月 30 日南京星汇公司冻结银行，存款金额为 5,325,309.31 元。

2) 本公司为非关联方提供的担保事项

本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2024 年 6 月 30 日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为 121,738.00 万元。

3) 截至 2024 年 6 月 30 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况（单位：万元）

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日
本公司	苏州卓辰公司	中国银行股份有限公司苏州工业园区分行	14,000.00	2031/12/15
本公司	南京星悦公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	5,000.00	2024/7/30
本公司	南京星悦公司	中国建设银行股份有限公司城中支行	15,000.00	2024/7/30
本公司	无锡新硕公司	浙商银行股份有限公司无锡分行	44,250.00	2025/9/5
本公司	栖霞建工公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	11,000.00	2026/12/24
本公司	栖霞建工公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	8,250.00	2025/5/24
本公司	栖霞建工公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	5,225.00	2025/6/30
本公司	南京星邺公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	40,500.00	2027/5/25
本公司	南京星邺公司	中国银行股份有限公司南京浦云路支行	21,500.00	2025/6/16
本公司	南京星邺公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司南京栖霞支行	7,800.00	2025/6/13
本公司	南京星邺公司	浙商银行股份有限公司栖霞支行	17,700.00	2026/12/16
本公司	南京星燕公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	36,000.00	2028/4/25
本公司	南京星燕公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	18,000.00	2026/5/4
本公司	南京星燕公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司瑞金路支行	17,940.00	2026/4/27
本公司	南京星燕公司	中国银行股份有限公司南京浦云路支行	32,400.00	2027/5/3

(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

3、其他

适用 不适用

十七、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

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

发行中期票据情况

2024年4月1日、2024年4月17日公司分别召开第八届董事会第十七次会议、2024年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于公司拟注册发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行中期票据。

公司于2024年8月8日接到交易商协会的《接受注册通知书》（中市协注[2024]MTN730号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，并对相关事项进行了说明，主要内容如下：一、公司本次中期票据注册金额为人民币22.86亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效，由中信证券股份有限公司主承销。二、公司在注册有效期内可分期发行中期票据，接受注册后如需备案发行，应事前先向交易商协会备案。发行完成后，应通过交易商协会认可的途径披露发行结果。

2024年8月21日，公司发行了2024年度第一期中期票据（简称：24栖霞建设MTN001，代码：102400914），发行金额为人民币10亿元，发行利率为2.28%，期限为3年，起息日为2024年8月22日，兑付日为2027年8月22日。

十八、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、重要债务重组

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

母公司质押本公司的股份情况

出质人	质权人	质押期间	质押股份数（股）
栖霞集团公司	苏州银行股份有限公司 南京分行	2023年11月8日起至质押解除之日止	150,000,000

8、其他
 适用 不适用

十九、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

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	823,023.42	433,634.72
1年以内小计	823,023.42	433,634.72
合计	823,023.42	433,634.72

(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	823,023.42	100.00	49,381.41	6.00	773,642.01	433,634.72	100.00	26,018.08	6.00	407,616.64
其中：										
账龄组合	823,023.42	100.00	49,381.41	6.00	773,642.01	433,634.72	100.00	26,018.08	6.00	407,616.64
合计	823,023.42	/	49,381.41	/	773,642.01	433,634.72	/	26,018.08	/	407,616.64

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(含 1 年)	823,023.42	49,381.41	6.00
合计	823,023.42	49,381.41	6.00

按组合计提坏账准备的说明：

 适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

 适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

 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	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	26,018.08	23,363.33	-	-	-	49,381.41
合计	26,018.08	23,363.33	-	-	-	49,381.41

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

应收账款核销说明：

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和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京东保汽车销售服务有限公司	350,000.00	-	350,000.00	42.53	21,000.00
个人租金	208,890.12	-	208,890.12	25.38	12,533.41
南京市栖霞区仙林街道社区事务服务中心	147,500.00	-	147,500.00	17.92	8,850.00
南京亲亲米婴幼儿保育服务有限公司	116,633.30	-	116,633.30	14.17	6,998.00
合计	823,023.42	-	823,023.42	100.00	49,381.41

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	-	-
其他应收款	2,121,090,513.16	1,562,218,050.38
合计	2,121,090,513.16	1,562,218,050.38

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). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况
 适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况
 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). 按坏账计提方法分类披露
 适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备
 适用 不适用

(5). 坏账准备的情况
 适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况
 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	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	1,152,346,654.70	1,257,582,471.49
1 年以内小计	1,152,346,654.70	1,257,582,471.49
1 至 2 年	770,963,795.20	104,000,149.00
2 至 3 年	123,035,426.20	125,483,460.20
3 年以上	84,235,988.10	84,734,229.10
合计	2,130,581,864.20	1,571,800,309.79

(2). 按款项性质分类
 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
往来款	1,780,401,844.21	1,224,298,318.91
押金及保证金	20,266,914.36	20,711,464.36
代扣代缴款项	59,142.71	167,866.52
合作方款项	329,853,954.92	322,516,700.00
其他	8.00	4,105,960.00
合计	2,130,581,864.20	1,571,800,309.79

(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)	
2024年1月1日余额	741,768.24	8,840,491.17	-	9,582,259.41
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-101,721.98	101,721.98	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	112,535.60	-203,443.97		-90,908.37
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024年6月30日余额	752,581.86	8,738,769.19	-	9,491,351.04

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

公司期末其他应收款第一阶段坏账准备计提比例为 0.22%，第二阶段坏账准备计提比例为 18.96%。

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	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	9,582,259.41	-90,908.37	-	-	-	9,491,351.04
合计	9,582,259.41	-90,908.37	-	-	-	9,491,351.04

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

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

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	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
南京星燕公司	182,758,702.65	27.94	往来款	1 年以内	-
	412,528,067.50			1-2 年	
南京星悦公司	155,000,000.00	21.93	往来款	1 年以内	-
	270,000,000.00			1-2 年	
	42,149,562.95			3 年以上	
南京星邺公司	340,000,000.00	15.96	往来款	1 年以内	-
南京星城公司	329,853,954.92	15.48	合作方款项	1 年以内	329,853.95
南京迈燕公司	47,999,999.78	6.01	往来款	1 年以内	-
	80,000,000.00			1-2 年	
合计	1,860,290,287.80	87.31	/	/	329,853.95

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款
 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	2,056,653,245.64	-	2,056,653,245.64	2,146,653,245.64	-	2,146,653,245.64
对联营、合营 企业投资	521,458,727.38	-	521,458,727.38	564,975,177.05	-	564,975,177.05
合计	2,578,111,973.02	-	2,578,111,973.02	2,711,628,422.69	-	2,711,628,422.69

(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
南京东方公司	16,222,197.00	-	-	16,222,197.00	-	-
无锡栖霞公司	218,310,000.00	-	-	218,310,000.00	-	-
栖霞物业公司	3,964,948.34	-	-	3,964,948.34	-	-
无锡锡山公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
苏州卓辰公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
南京卓辰公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
海南卓辰公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
南京迈燕公司	68,677,400.00	-	-	68,677,400.00	-	-
汇锦小贷公司	136,650,000.00	-	90,000,000.00	46,650,000.00	-	-

南京星客公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
南京星悦公司	102,426,400.00	-	-	102,426,400.00	-	-
栖霞建工公司	27,500,000.00	-	-	27,500,000.00	-	-
南京星汇公司	45,902,300.30	-	-	45,902,300.30	-	-
南京星邺公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
南京星燕公司	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00	-	-
合计	2,146,653,245.64	-	90,000,000.00	2,056,653,245.64	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
上海嘉实装饰	691,937.58	-	-	121,692.60	-	-	-	-	-	813,630.18	-
南京栖霞幼儿园	575,964.99	-	-	-11,727.83	-	-	-	-	-	564,237.16	-
棕榈股份	320,136,887.79	-	-	-35,363,614.09	50,825.42	-4,919,720.52	-	-	-	279,904,378.60	-
南京星发公司	243,570,536.61	-	-	-3,156,629.58	-	-	-	-	-	240,413,907.03	-
南京星城公司	-149.92	-	-	-237275.67	-	-	-	-	-	-237,425.59	-
小计	564,975,177.05	-	-	-38,647,554.57	50,825.42	-4,919,720.52	-	-	-	521,458,727.38	-
合计	564,975,177.05	-	-	-38,647,554.57	50,825.42	-4,919,720.52	-	-	-	521,458,727.38	-

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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

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	98,104,998.14	51,282,528.65	317,074,249.04	257,918,801.29
其他业务	82,515,250.04	39,130,106.34	8,614,758.70	11,257,219.88
合计	180,620,248.18	90,412,634.99	325,689,007.74	269,176,021.17

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型		
房地产开发	98,104,998.14	51,282,528.65

租赁服务	7,907,066.20	8,027,381.90
投资性房地产出售及其他	74,608,183.84	31,102,724.44
合计	180,620,248.18	90,412,634.99

其他说明

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

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

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	-	200,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-38,647,554.57	167,282.01
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	35,353,065.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,894.51	41,008.07
合计	-38,644,660.06	235,561,355.53

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	485.26
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	365,997.51
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-9,987,255.09
委托他人投资或管理资产的损益	1,388,640.75
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,565,540.62
减：所得税影响额	-1,941,047.27
少数股东权益影响额（税后）	148,076.92
合计	-8,004,701.84

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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

其他说明

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	-3.47	-0.14	-0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.28	-0.13	-0.13

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

董事长：江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

董事会批准报送日期：2024 年 8 月 29 日

修订信息

适用 不适用