

南京中北金基房地产开发有限公司

审计报告

信会师报字[2025]第 ZH10338 号



委托单位：南京中北盛业房地产开发有限公司

受托单位：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告编号：信会师报字[2025]第 ZH10338 号

报告日期：2025 年 10 月 16 日



南京中北金基房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2023 年 1 月 1 日 至 2025 年 8 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-31





审计报告

信会师报字[2025]第 ZH10338 号

南京中北盛业房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了南京中北金基房地产开发有限公司（以下简称中北金基房地产）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 8 月 31 日的资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-8 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中北金基房地产 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 8 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-8 月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他事项

本报告仅限于南京中北盛业房地产开发有限公司拟通过公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司 51% 股权，实现 G115 项目退出时使用，不做其他用途。



四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中北金基房地产的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中北金基房地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请



报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中北金基房地产不能持续经营。

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

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



中国注册会计师：

杨俊玉



中国注册会计师：

刘军



中国·上海

2025年10月16日





南京中北金基房地产开发有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
流动资产:				
货币资金	五、(一)	24,445,291.74	66,830,935.70	254,546,887.24
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	五、(二)	1,084.05		
应收款项融资				
预付款项	五、(三)	277,947.00	1,421,527.21	22,178,420.76
其他应收款	五、(四)	35,303,292.70	80,120,642.88	35,026,088.79
存货	五、(五)	52,243,740.88	194,464,361.46	1,767,372,904.84
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	五、(六)	64,632,873.94	69,142,722.35	167,440,896.41
流动资产合计		176,904,230.31	411,980,189.60	2,246,565,198.04
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				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
其中: 数据资源				
开发支出				
其中: 数据资源				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五、(七)		249,884.90	8,683,919.24
其他非流动资产				
非流动资产合计			249,884.90	8,683,919.24
资产总计		176,904,230.31	412,230,074.50	2,255,249,117.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人: 陈娟

会计机构负责人: 陈娟





南京中北金基房地产开发有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
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	五、（八）	105,082,859.92	134,669,384.28	46,880,977.69
预收款项				
合同负债	五、（九）		125,425,651.38	2,003,750,510.09
应付职工薪酬				
应交税费	五、（十）	5,823.46	63,617.17	136,649.77
其他应付款	五、（十一）	6,999.00	9,813,948.00	200,000.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	五、（十二）		11,288,308.62	180,337,545.91
流动负债合计		105,095,682.38	281,260,909.45	2,231,305,683.46
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		105,095,682.38	281,260,909.45	2,231,305,683.46
所有者权益：				
实收资本	五、（十三）	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	五、（十四）	10,096,916.51	10,096,916.51	
未分配利润	五、（十五）	11,711,631.42	70,872,248.54	-26,056,566.18
所有者权益合计		71,808,547.93	130,969,165.05	23,943,433.82
负债和所有者权益总计		176,904,230.31	412,230,074.50	2,255,249,117.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



南京中北金基房地产开发有限公司
利润表
(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	五、(十六)	126,585,457.17	1,892,051,073.95	
减：营业成本	五、(十六)	126,467,170.72	1,696,633,700.12	
税金及附加	五、(十七)	466,661.79	7,123,857.72	473,463.10
销售费用	五、(十八)	3,035,279.44	19,364,239.29	366,020.76
管理费用	五、(十九)	5,028,326.51	1,351,398.18	20,964,002.35
研发费用				
财务费用	五、(二十)	-133,458.20	-2,527,297.91	-6,614,402.52
其中：利息费用				
利息收入		133,483.20	2,529,852.37	6,619,052.82
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(二十一)	-575,132.64	-737,534.91	-209,723.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(二十二)	-18,141,125.18		
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-26,994,780.91	169,367,641.64	-15,398,807.43
加：营业外收入				0.61
减：营业外支出				732.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-26,994,780.91	169,367,641.64	-15,399,539.71
减：所得税费用	五、(二十三)	4,665,836.21	42,341,910.41	-3,851,194.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,660,617.12	127,025,731.23	-11,548,345.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,660,617.12	127,025,731.23	-11,548,345.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
六、综合收益总额		-31,660,617.12	127,025,731.23	-11,548,345.21

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 公司负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



南京中北金基房地产开发有限公司

现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 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			14,950,608.00	197,945,747.00
收到的税费返还			9,879,168.90	17,734,069.18
收到其他与经营活动有关的现金		870,487.64	7,036,844.46	6,819,053.43
经营活动现金流入小计		870,487.64	31,866,621.36	222,498,869.61
购买商品、接受劳务支付的现金		43,459,530.98	157,467,030.85	93,616,680.76
支付给职工以及为职工支付的现金		59,100.96	4,637.00	153,574.00
支付的各项税费		86,716.54	1,429,110.58	68,321,979.09
支付其他与经营活动有关的现金		7,150,783.12	5,481,794.47	5,767,056.35
经营活动现金流出小计		50,756,131.6	164,382,572.90	167,859,290.20
经营活动产生的现金流量净额		-49,885,643.96	-132,515,951.54	54,639,579.41
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
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				
投资活动产生的现金流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		55,000,000.00	18,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		55,000,000.00	18,000,000.00	
偿还债务支付的现金				300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		47,500,000.00		3,478,794.45
支付其他与筹资活动有关的现金			73,000,000.00	30,000,000.00
筹资活动现金流出小计		47,500,000.00	73,000,000.00	333,478,794.45
筹资活动产生的现金流量净额		7,500,000.00	-55,000,000.00	-333,478,794.45
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		-42,385,643.96	-187,515,951.54	-278,839,215.04
加: 期初现金及现金等价物余额		66,830,935.70	254,346,887.24	533,186,102.28
六、期末现金及现金等价物余额		24,445,291.74	66,830,935.70	254,346,887.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





南京中北金基房地产开发有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2025年1-8月				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
	实收资本	其他权益工具	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00								10,096,916.51	70,872,248.54	130,969,165.05
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	50,000,000.00								10,096,916.51	70,872,248.54	130,969,165.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 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(或实收资本)											
2. 盈余公积转增资本(或实收资本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他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	50,000,000.00								10,096,916.51	11,711,631.42	71,808,547.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



南京中北金基房地产开发有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	2024 年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	50,000,000.00						50,000,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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	50,000,000.00						50,000,000.00
五、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
六、本年期初余额							
七、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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							
八、本期期末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
九、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
十、本年期初余额							
十一、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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							
十二、本期期末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
十三、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
十四、本年期初余额							
十五、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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							
十六、本期期末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
十七、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
十八、本年期初余额							
十九、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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							
二十、本期期末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
二十一、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二十二、本年期初余额							
二十三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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							
二十四、本期期末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
二十五、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二十六、本年期初余额							
二十七、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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							
二十八、本期期末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
二十九、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
三十、本年期初余额							
三十一、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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							
三十二、本期期末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
三十三、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
三十四、本年期初余额							
三十五、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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（或实收资本）							
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他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							
三十六、本期期末余额	50,000,000.00						50,000,000.00
三十七、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
三十八、本年期初余额							
三十九、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）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							

南京中北金基房地产开发有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2023 年度					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
	实收资本	其他权益工具	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00										-14,508,220.97	35,491,779.03
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,000,000.00											
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,701,000.00											
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）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（或实收资本）												
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他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	50,000,000.00										-26,056,566.18	23,943,433.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



南京中北金基房地产开发有限公司 财务报表附注

(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

南京中北金基房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由南京中北盛业房地产开发有限公司与南京金基德悦管理咨询有限公司共同出资组建的法人有限公司，于2021年12月15日注册成立，统一社会信用代码：91320100MA7EJWUG5N，注册资本：5,000 万元人民币。（2022 年 6 月，股东南京金基德悦管理咨询有限公司变更为南京金基企业管理有限公司。）

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 8 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-8 月的经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

负债和以摊余成本计量的金融负债。

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

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形

式的原则。

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

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

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

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

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃

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

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

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和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，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的变动情况。

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

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，

并将减值损失或利得计入当期损益,且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值,则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外,本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合,在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下:

项目	组合类别	确定依据
应收账款、其他应收款、应收票据、应收款项融资、合同资产	组合一:合并报表范围内各子公司的应收款组合	本组合为合并报表范围内各子公司应收款项
	组合二:账龄分析法组合	本组合以除组合一之外的应收款项及商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征
	组合三:银行承兑汇票组合	本组合为日常经常活动中应收银行承兑汇票

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的,直接减记该金融资产的账面余额。

(七) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为:原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品等。

存货按成本进行初始计量,存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

- (1) 原材料、库存商品发出时按加权平均法计价;
- (2) 开发成本、开发产品发出时按个别认定法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

5、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

(八) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

- (1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取

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

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(九) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	30-40	5	3.20-2.40
通用设备	年限平均法	5	5	19.00
专用设备	年限平均法	8-20	5	11.88-4.75
运输设备	年限平均法	4-10	5	23.75-9.50

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十一) 合同负债

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

(十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关

资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

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

（十三）收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

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

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 房地产销售收入

房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格;签订了商品房买卖合同,并履行了合同规定的义务,向客户交付房屋或根据合同约定的条件视同客户接收房屋时;取得了销售价款或确信可以取得。

(十四) 政府补助

1、类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的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。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。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的,本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为:(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、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。

3、会计处理

与资产相关的政府补助,冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递

延收益的,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入);

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

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该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时,确认递延所得税资产。

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

资产负债表日,本公司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，减记的金额予以转回。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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 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。

(十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 16 号》、《企业会计准则解释第 17 号》、《企业数据资源相关会计处理暂行规定》、《企业会计准则解释第 18 号》，未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
银行存款	24,445,291.74	66,830,935.70	254,546,887.24
合计	24,445,291.74	66,830,935.70	254,546,887.24

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	1,095.00		
小计	1,095.00		
减：坏账准备	10.95		
合计	1,084.05		

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

2025 年 8 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合 计提坏账准备	1,095.00	100	10.95	1.00	1,084.05
其中：					
按账龄组合：	1,095.00	100	10.95	1.00	1,084.05
合计	1,095.00	100	10.95	1.00	1,084.05

(三) 预付款项

账龄	2025.8.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	277,947.00	100.00	147,105.00	10.35	5,538,191.95	24.97
1 至 2 年			1,274,422.21	89.65	16,640,228.81	75.03
合计	277,947.00	100.00	1,421,527.21	100.00	22,178,420.76	100.00

(四) 其他应收款

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款项	35,303,292.70	80,120,642.88	35,026,088.79
合计	35,303,292.70	80,120,642.88	35,026,088.79

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	1,611,083.78	76,192,089.00	60,000.00
1 至 2 年	30,338,776.73		35,228,093.46
2 至 3 年	2,016,576.42	4,928,093.46	
3 年以上	2,911,517.04		
小计	36,877,953.97	81,120,182.46	35,288,093.46
减：坏账准备	1,574,661.27	999,539.58	262,004.67
合计	35,303,292.70	80,120,642.88	35,026,088.79

(2) 按坏账计提方法分类披露

2025 年 8 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组					
合计计提坏账准备	36,877,953.97	100.00	1,574,661.27	4.27	35,303,292.70
其中：					

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
(1) 账龄组合	5,602,010.57	15.19	1,574,661.27	28.11	4,027,349.30
(2) 关联方组合	31,275,943.40	84.81			31,275,943.40
合计	36,877,953.97	100.00	1,574,661.27		35,303,292.70

2024 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组 合计计提坏账准备	81,120,182.46	100.00	999,539.58	1.23	80,120,642.88
其中:					
(1) 账龄组合	6,320,182.46	7.79	999,539.58	15.82	5,320,642.88
(2) 关联方组合	74,800,000.00	92.21			74,800,000.00
合计	81,120,182.46	100.00	999,539.58		80,120,642.88

2023 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组 合计计提坏账准备	35,288,093.46	100.00	262,004.67	0.74	35,026,088.79
其中:					
(1) 账龄组合	5,288,093.46	14.99	262,004.67	4.95	5,026,088.79
(2) 关联方组合	30,000,000.00	85.01			30,000,000.00
合计	35,288,093.46	100.00	262,004.67		35,026,088.79

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2022.12.31 余额	52,280.93			52,280.93
2022.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	209,723.74			209,723.74
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023.12.31 余额	262,004.67			262,004.67

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)	
2023.12.31 余额	262,004.67			262,004.67
2023.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	737,534.91			737,534.91
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024.12.31 余额	999,539.58			999,539.58

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)	
2024.12.31 余额	999,539.58			999,539.58
2024.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	575,121.69			575,121.69
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025.8.31 余额	1,574,661.27			1,574,661.27

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款项

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
合并范围内关联方往来	31,275,943.40	74,800,000.00	30,000,000.00
保证金、押金	4,944,775.57	5,228,093.46	5,228,093.46
物业维修基金	657,235.00	1,392,089.00	
其他			60,000.00
合计	36,877,953.97	81,120,182.46	35,288,093.46

(五) 存货

项目	2025.8.31			2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本							1,767,372,904.84		1,767,372,904.84
开发产品	70,384,866.06	18,141,125.18	52,243,740.88	194,464,361.46		194,464,361.46			
合计	70,384,866.06	18,141,125.18	52,243,740.88	194,464,361.46		194,464,361.46	1,767,372,904.84		1,767,372,904.84

(1) 房地产存货情况

项目名称	开工时间	竣工时间	项目	2025.8.31	2024.12.31 余额	2023.12.31
朗樾府	2022 年 3 月	2024 年 8 月	开发成本			1,767,372,904.84
			开发产品		194,464,361.46	

(2) 房地产存货跌价准备情况

项目	2024.12.31	本期增加金额			本期减少金额		2025.8.31
		计提	其他	转回或转销	其他		
朗樾府		18,141,125.18					18,141,125.18
合计		18,141,125.18					18,141,125.18

(六) 其他流动资产

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
预缴及留抵税金	64,632,873.94	69,142,722.35	167,440,896.41
合计	64,632,873.94	69,142,722.35	167,440,896.41

(七) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2025.8.31		2024.12.31		2023.12.31	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备			999,539.58	249,884.90	262,004.67	65,501.17
可抵扣亏损					34,473,672.26	8,618,418.07
合计			999,539.58	249,884.90	34,735,676.93	8,683,919.24

(八) 应付账款

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
工程材料款	105,082,859.92	134,669,384.28	46,880,977.69
合计	105,082,859.92	134,669,384.28	46,880,977.69

(九) 合同负债

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
预收房款		125,425,651.38	2,003,750,510.09
合计		125,425,651.38	2,003,750,510.09

(十) 应交税费

税费项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
房产税	3,658.37	33,296.65	33,296.65
土地使用税	2,165.09	30,320.52	30,320.52
环境保护税			72,557.61
印花税			474.99
合计	5,823.46	63,617.17	136,649.77

(十一) 其他应付款

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
应付利息			
应付股利		9,800,000.00	
其他应付款项	6,999.00	13,948.00	200,000.00
合计	6,999.00	9,813,948.00	200,000.00

1、 应付股利

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
普通股股利		9,800,000.00	
合计		9,800,000.00	

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
保证金、押金			200,000.00
其他	6,999.00	13,948.00	
合计	6,999.00	13,948.00	200,000.00

(十二) 其他流动负债

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
待转销项税		11,288,308.62	180,337,545.91
合计		11,288,308.62	180,337,545.91

(十三) 实收资本

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
南京中北盛业房地产开发有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00
南京金基企业管理有限公司	24,500,000.00			24,500,000.00
合计	50,000,000.00			50,000,000.00

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
南京中北盛业房地产开发有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00
南京金基企业管理有限公司	24,500,000.00			24,500,000.00

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
合计	50,000,000.00			50,000,000.00

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.8.31
南京中北盛业房地产开发有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00
南京金基企业管理有限公司	24,500,000.00			24,500,000.00
合计	50,000,000.00			50,000,000.00

(十四) 盈余公积

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
法定盈余公积		10,096,916.51		10,096,916.51
合计		10,096,916.51		10,096,916.51

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.8.31
法定盈余公积	10,096,916.51			10,096,916.51
合计	10,096,916.51			10,096,916.51

(十五) 未分配利润

项目	2025.8.31	2024.12.31	2023.12.31
调整前上年年末未分配利润	70,872,248.54	-26,056,566.18	-14,508,220.97
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
年初未分配利润	70,872,248.54	-26,056,566.18	-14,508,220.97
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-31,660,617.12	127,025,731.23	-11,548,345.21
减：提取法定盈余公积		10,096,916.51	
应付普通股股利	27,500,000.00	20,000,000.00	
期末未分配利润	11,711,631.42	70,872,248.54	-26,056,566.18

(十六) 营业收入和营业成本

项目	2025 年 1-8 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	113,930,507.34	126,467,170.72	1,694,089,107.29	1,602,616,384.30		
其他业务	12,654,949.83		197,961,966.66	94,017,315.82		
合计	126,585,457.17	126,467,170.72	1,892,051,073.95	1,696,633,700.12		

(十七) 税金及附加

项目	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
印花税	3,764.13	3,807.68	-2,241.12
城市维护建设税	255,347.74	3,834,408.07	
教育费附加	182,391.22	2,738,862.91	
环境保护税		292,310.38	200,370.80
土地使用税	10,525.21	121,282.08	121,282.08
房产税	14,633.49	133,186.60	154,051.34
合计	466,661.79	7,123,857.72	473,463.10

(十八) 销售费用

项目	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
水电费		96,346.99	322,439.81
业务宣传费	2,256,167.83	19,267,892.30	
其他	779,111.61		43,580.95
合计	3,035,279.44	19,364,239.29	366,020.76

(十九) 管理费用

项目	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
职工薪酬		4,637.00	153,574.00
办公费	22,824.14	39,771.81	16,897.42
交通费	5,135.00	18,814.25	11,637.74
服务费	4,350,641.41	140,566.03	20,767,912.61
劳务费	59,100.96	149,253.51	

项目	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
租赁费	590,625.00	998,355.58	13,980.58
合计	5,028,326.51	1,351,398.18	20,964,002.35

(二十) 财务费用

项目	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
利息费用			
减：利息收入	133,483.20	2,529,852.37	6,619,052.82
手续费	25.00	2,554.46	4,650.30
合计	-133,458.20	-2,527,297.91	-6,614,402.52

(二十一) 信用减值损失

项目	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	10.95		
其他应收款坏账损失	575,121.69	737,534.91	209,723.74
合计	575,132.64	737,534.91	209,723.74

(二十二) 资产减值损失

项目	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-18,141,125.18		
合计	-18,141,125.18		

(二十三) 所得税费用

项目	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	4,415,951.31	33,907,876.07	
递延所得税费用	249,884.90	8,434,034.34	-3,851,194.50
合计	4,665,836.21	42,341,910.41	-3,851,194.50

(二十四) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-31,660,617.12	127,025,731.23	-11,548,345.21

补充资料	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
加：信用减值损失	575,132.64	737,534.91	209,723.74
资产减值准备	18,141,125.18		
固定资产折旧			
油气资产折耗			
使用权资产折旧			
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	249,884.90	8,434,034.34	-3,851,194.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	124,079,495.40	1,572,908,543.38	-89,123,021.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,094,562.11	118,222,978.61	-46,663,971.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-166,365,227.07	-1,959,844,774.01	205,616,387.74
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-49,885,643.96	-132,515,951.54	54,639,579.41
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			
承担租赁负债方式取得使用权资产			
3、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	24,445,291.74	66,830,935.70	254,346,887.24
减：现金的期初余额	66,830,935.70	254,346,887.24	533,186,102.28
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	-42,385,643.96	-187,515,951.54	-278,839,215.04

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
南京中北盛业房地 产开发有限公司	江苏南京	房地产开发	35,000.00	51.00	51.00

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南京公用发展股份有限公司	实际控制人，母公司的控股股东
南京中北金基建筑装饰有限公司	实际控制人的联营企业
南京中北金基新业房地产开发有限公司	同一母公司

(三) 关联交易情况

1、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
南京中北金基新业房地产开 发有限公司	30,000,000.00	2023-12-28	2025-12-27	年利率 3%

(四) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	2025.8.31		2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账 准备	账面余额	坏账 准备	账面余额	坏账 准备
其他应收款	南京中北金基建筑装饰 有限公司					60,000.00	
其他应收款	南京中北金基新业房地 产开发有限公司	31,275,943.40		30,000,000.00		30,000,000.00	
其他应收款	南京中北盛业房地产开 发有限公司			44,800,000.00			

七、 承诺及或有事项

(一) 承诺事项

公司没有需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

公司没有需要披露的或有事项。

八、 资产负债表日后事项

公司向关联方南京中北金基新业房地产开发有限公司拆出的资金 3,000 万元已于 2025 年 9 月 16 日收回。

南京中北金基房地产开发有限公司

(加盖公章)

二〇二五年十月十六日





姓名: 杨俊玉
性别: 女
出生日期: 1978-06-20
工作单位: 南京永信会计师事务所
身份证号: 320421197806200424
Identity card No.



杨俊玉 (320100010095) 您已通过2015年年检 江苏省注册会计师协会

杨俊玉 (320100010095) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会

杨俊玉 (320100010095) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会

杨俊玉 (320100010095) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会

证书编号: 320100010095
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2000年 5月 1日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

南京永信会计师事务所
JICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年12月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
JICPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年12月29日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



中国注册会计师协会



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



刘军(310000060592)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

刘军(310000060592)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

刘军(310000060592)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

合格
s valid

刘军(310000060592)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

刘军(310000060592)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

刘军(310000060592)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

刘军(310000060592)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

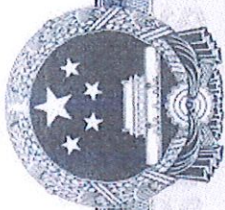
310000060592

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2014 05 31
年 月 日
/y /m /d



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 010G0002075609W3



名称

类型

执行事务合伙人

经营范围

名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

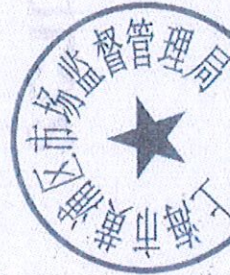


扫描经营者主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 享受更多应用服务。

出资额 人民币15450.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2025 年 08 月 06 日

证书序号: 0001247

说明

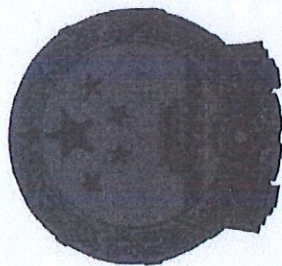
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)