

江苏凤凰置业投资股份有限公司

2025 年度财务报表审计报告

天衡审字(2026)00391 号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



审计报告

天衡审字(2026)00391号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“凤凰股份”、“公司”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了凤凰股份2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）存货的可变现净值的评估

请参阅财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计”注释13所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释”注释5。

1、事项描述

2025年12月31日，凤凰股份开发成本、开发产品等（以下统称“存货”）余额为人民币4,049,247,340.70元。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。

在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相



关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

我们已识别凤凰股份存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。

2、审计应对

我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：

(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和凤凰股份的销售预算计划进行比较；

(4) 将各存货项目的估计建造成本与凤凰股份的最新预算进行比较，并将截至2025年12月31日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。

(二) 房地产开发项目收入的确认

收入确认的会计政策详情及收入的分类请参阅财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计”注释27所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释”注释33。

1、事项描述

2025年度，凤凰股份营业收入为人民币523,402,046.21元。

由于房地产开发项目的收入对凤凰股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对凤凰股份的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查凤凰股份的房产销售合同条款，以评价收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已



达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

凤凰股份管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括凤凰股份2025年年度报告涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督凤凰股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。



(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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



中国注册会计师：吴景亚
(项目合伙人)



2026年4月9日

中国注册会计师：翟迎春



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

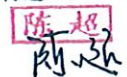
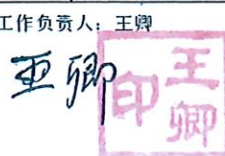


资产	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	571,579,625.28	628,498,237.31
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	2,467,305.65	1,894,897.20
应收款项融资			
预付款项	五、3	434,133.79	1,177,140.44
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	47,377,331.76	78,885,954.38
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、5	3,399,523,724.55	3,967,948,086.22
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	五、6	23,241,315.75	31,556,620.95
其他流动资产	五、7	149,152,033.35	117,909,093.13
流动资产合计		4,193,775,470.13	4,828,170,029.63
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五、8	74,292,135.85	150,888,810.34
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、9	1,380,728,139.05	1,509,784,374.43
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、10	820,858,969.64	718,930,391.72
固定资产	五、11	126,863,915.94	160,788,528.73
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、12	1,874,690.44	2,711,248.44
无形资产	五、13	4,022,993.28	3,342,926.68
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、14	177,817.13	165,396.22
递延所得税资产	五、15	13,746,289.29	17,596,278.04
其他非流动资产	五、16	31,189,156.03	31,189,156.03
非流动资产合计		2,453,754,106.65	2,595,397,110.63
资产总计		6,647,529,576.78	7,423,567,140.26

法定代表人：王译萱

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈超



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、18	241,250,997.52	175,906,350.03
预收款项	五、19	7,827,552.44	11,737,111.15
合同负债	五、20	59,632,603.67	121,395,851.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、21	15,410,684.06	15,813,599.89
应交税费	五、22	5,604,503.12	19,321,459.48
其他应付款	五、23	1,024,278,700.17	1,141,434,681.51
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、24	289,013,178.78	119,861,125.81
其他流动负债	五、25	5,366,934.33	10,925,626.56
流动负债合计		1,648,385,154.09	1,616,395,805.87
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、26	88,000,000.00	343,200,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、27	108,630,927.22	142,211,516.87
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	五、15	248,910,533.76	284,088,049.32
其他非流动负债			
非流动负债合计		445,541,460.98	769,499,566.19
负债合计		2,093,926,615.07	2,385,895,372.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、28	936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、29	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16
减：库存股			
其他综合收益	五、30	775,026,408.18	871,818,584.72
专项储备			
盈余公积	五、31	306,550,214.58	296,397,910.44
一般风险准备			
未分配利润	五、32	1,056,351,317.79	1,453,780,251.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,553,602,961.71	5,037,671,768.20
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		4,553,602,961.71	5,037,671,768.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,647,529,576.78	7,423,567,140.26

法定代表人：王峰

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈超



王卿



陈超



合并利润表

2025年度

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司



项 目	注 释	2025年度	2024年度
一、营业总收入		523,402,046.21	845,409,254.98
其中：营业收入	五、33	523,402,046.21	845,409,254.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		609,572,643.82	864,564,926.97
其中：营业成本	五、33	476,720,169.24	730,801,290.78
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、34	20,952,876.79	20,188,439.40
销售费用	五、35	24,932,081.57	28,245,642.15
管理费用	五、36	47,759,268.55	49,632,014.98
研发费用			
财务费用	五、37	39,208,247.67	35,697,539.66
其中：利息费用		42,614,916.04	41,976,600.67
利息收入		3,465,244.25	6,321,622.84
加：其他收益	五、38	251,678.09	130,643.25
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	22,691,502.39	22,306,905.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、40	-56,606,556.90	-580,735.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-265,081,170.08	-156,328,023.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、42	-	2,104.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-384,915,144.11	-153,627,778.16
加：营业外收入	五、43	690,372.65	50,964.14
减：营业外支出	五、44	2,004,176.90	6,501.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-386,228,948.36	-153,583,315.32
减：所得税费用	五、45	1,047,681.59	25,201,535.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-387,276,629.95	-178,784,850.64
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-387,276,629.95	-178,784,850.64
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）		-387,276,629.95	-178,784,850.64
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额	五、30	-96,792,176.54	88,191,397.22
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-96,792,176.54	88,191,397.22
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-96,792,176.54	88,191,397.22
（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		-96,792,176.54	88,191,397.22
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
.....			
（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		-484,068,806.49	-90,593,453.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-484,068,806.49	-90,593,453.42
（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		-0.4137	-0.1910
（二）稀释每股收益		-0.4137	-0.1910

法定代表人：王璋



主管会计工作负责人：王卿



会计机构负责人：陈超



合并现金流量表

2025年度

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司



项 目	注释	2025年度	2024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		505,980,060.61	749,092,274.38
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		-	23,953,564.38
收到其他与经营活动有关的现金	五、47(1)	11,921,208.07	29,108,245.29
经营活动现金流入小计		577,901,268.68	822,154,084.05
购买商品、接受劳务支付的现金		215,201,024.02	522,993,473.10
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		38,257,261.71	36,906,857.84
支付的各项税费		71,407,654.21	78,405,668.49
支付其他与经营活动有关的现金	五、47(1)	44,040,190.40	39,233,118.04
经营活动现金流出小计		368,906,130.34	677,539,117.47
经营活动产生的现金流量净额	五、48(1)	208,995,138.34	144,614,966.58
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		22,655,451.00	22,306,905.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,923.69	3,620.00
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			
投资活动现金流入小计		22,666,374.69	22,310,525.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,746,605.24	193,604.02
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、47(2)	9,000,000.00	4,935,021.15
投资活动现金流出小计		10,746,605.24	5,128,625.17
投资活动产生的现金流量净额		11,919,769.45	17,181,900.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		-	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	200,000,000.00
偿还债务支付的现金		88,000,000.00	282,137,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		46,917,021.11	63,763,543.05
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	五、47(3)	141,977,315.52	443,389,528.28
筹资活动现金流出小计		276,894,336.63	789,290,071.33
筹资活动产生的现金流量净额		-276,894,336.63	-589,290,071.33
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		626,219,406.79	1,053,712,611.11
六、期末现金及现金等价物余额			
	五、48(2)	570,239,977.95	626,219,406.79

法定代表人：王译童

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈超



王卿



陈超



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项 目	其他权益工具		资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益		专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	所有者权益合计
	优先股	永续债			其他	其他综合收益						
一、上年期末余额			1,479,614,431.16		871,818,584.72	296,397,910.11		1,153,780,251.88		5,037,671,768.20	5,037,671,768.20	5,037,671,768.20
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额			1,479,614,431.16		871,818,584.72	296,397,910.11		1,153,780,251.88		5,037,671,768.20	5,037,671,768.20	5,037,671,768.20
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-96,792,176.51	10,152,301.11		-397,128,931.09		-181,068,806.19	-181,068,806.19	-181,068,806.19
(一)综合收益总额					-96,792,176.51			-397,128,931.09		-181,068,806.19	-181,068,806.19	-181,068,806.19
(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						10,152,301.11						
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												
四、本期期末余额			1,479,614,431.16		775,026,408.18	306,550,211.58		1,056,351,317.79		1,557,692,961.71	1,557,692,961.71	1,557,692,961.71

法定代表人：王环芳

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈翠

王环芳
王卿
陈翠

王卿印

陈翠印



合并所有者权益变动表 (续)

2025年度

单位: 人民币元



项 目	2025年度										所有者权益合计
	归属于上市公司所有者权益										
	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	小计	
一、上年期末余额	938,080,590.00		1,479,614,431.16		783,627,187.50		295,175,116.76		1,638,722,917.35	5,133,200,212.77	5,133,200,212.77
二、本年增减变动金额	938,080,590.00		1,479,614,431.16		783,627,187.50		295,175,116.76		1,638,722,917.35	5,133,200,212.77	5,133,200,212.77
(一) 综合收益总额					88,191,397.22		1,222,793.68		-181,912,655.17	-90,593,153.12	-90,593,153.12
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积							1,222,793.68		-1,222,793.68		
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											
四、本年期末余额	938,080,590.00		1,479,614,431.16		871,816,584.72		296,397,910.11		1,153,780,251.88	5,037,671,768.20	5,037,671,768.20

法定代表人: 王卿

主管会计工作负责人: 王卿

会计机构负责人: 陈超



王卿



陈超



资产负债表

2025年12月31日



编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		7,422,620.15	12,107,952.78
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		70,610.56	29,020.56
其他应收款	十五、1	83,550,243.06	68,695,694.45
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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			
流动资产合计		91,043,473.77	80,832,667.79
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,565,000,000.00	1,695,000,000.00
长期股权投资	十五、2	1,975,925,019.14	2,217,894,930.46
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		65,967.47	81,707.01
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,540,990,986.61	3,912,976,637.47
资产总计		3,632,034,460.38	3,993,809,305.26

法定代表人：王译童

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈超



王卿



陈超



资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：人民币元

	注释	2025年-12月31日	2024年-12月31日
负债和所有者权益（或股东权益）			
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		5,980,290.13	6,171,948.52
应交税费		2,232,830.57	2,961,853.03
其他应付款		1,000,000,000.00	1,100,004,650.69
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			
其他流动负债			
流动负债合计		1,008,213,120.70	1,109,138,452.24
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		1,008,213,120.70	1,109,138,452.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,435,787,029.48	2,435,787,029.48
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		94,133,658.62	94,133,658.62
未分配利润		-842,159,938.42	-581,310,425.08
所有者权益（或股东权益）合计		2,623,821,339.68	2,884,670,853.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,632,034,460.38	3,993,809,305.26

法定代表人：王泽管

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈超



王卿



陈超



利润表

2025年度

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司



项 目	注释	2025年度	2024年度
一、营业收入	五、3	-	3,038.92
减：营业成本	五、3		
税金及附加		229,751.81	308,492.32
销售费用		1,566.24	781.48
管理费用		15,833,025.56	18,239,273.50
研发费用			
财务费用		2,883,760.59	2,636,708.49
其中：利息费用		36,015,972.22	48,209,027.78
利息收入		33,133,927.63	45,573,880.20
加：其他收益		50,539.18	54,518.94
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（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-241,969,911.32	-410,519,488.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-260,867,476.34	-431,647,192.68
加：营业外收入		17,963.00	1.05
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-260,849,513.34	-431,647,191.63
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-260,849,513.34	-431,647,191.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-260,849,513.34	-431,647,191.63
（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			
.....			
六、综合收益总额		-260,849,513.34	-431,647,191.63

法定代表人：王译章

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈超

王译章

王卿

王卿

陈超



现金流量表

2025年度

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司



项 目	注释	2025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		-	4,541.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		321,781.28	1,611,694.21
经营活动现金流入小计		321,781.28	1,616,235.81
购买商品、接受劳务支付的现金		-	6,446.48
支付给职工以及为职工支付的现金		14,721,045.14	14,921,844.93
支付的各项税费		2,876,309.66	3,343,805.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,388,137.89	1,647,549.76
经营活动现金流出小计		18,985,492.69	19,919,646.17
经营活动产生的现金流量净额		-18,663,711.41	-18,303,410.36
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		150,000,000.00	497,368,958.33
投资活动现金流入小计		150,000,000.00	497,368,958.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,649.00	31,643.69
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		-	160,000,000.00
投资活动现金流出小计		5,649.00	160,031,643.69
投资活动产生的现金流量净额		149,994,351.00	337,337,314.64
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		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,015,972.22	48,209,027.78
支付其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	650,000,000.00
筹资活动现金流出小计		136,015,972.22	698,209,027.78
筹资活动产生的现金流量净额		-136,015,972.22	-698,209,027.78
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		12,107,952.78	391,283,076.28
六、期末现金及现金等价物余额			
		7,422,620.15	12,107,952.78

法定代表人：王译萱

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈超

王译萱
32010221

王卿

王卿

陈超



所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	2025年度		所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			专项储备	盈余公积	
一、上年期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48			94,133,658.62	2,884,670,853.02
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48			94,133,658.62	2,884,670,853.02
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、本期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48			94,133,658.62	2,623,821,339.68

法定代表人：王萍

主管会计工作负责人：王卿

会计机构负责人：陈超

王卿印

王萍印

陈超印



所有者权益变动表 (续)

2025年度

单位: 人民币元

编制单位: 江苏凤凰置业投资股份有限公司

项目	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	其他							
一、上年期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				94,133,658.62	-149,663,233.45	3,316,318,044.65
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				94,133,658.62	-149,663,233.45	3,316,318,044.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额										-431,647,191.63	-431,647,191.63
(二) 所有者投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者(或股东)的分配											
3、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				94,133,658.62	-581,310,425.08	2,884,670,853.02



法定代表人: 王卿
主管会计工作负责人: 王卿
会计机构负责人: 陈越



江苏凤凰置业投资股份有限公司

2025 年度财务报表附注

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

本公司统一社会信用代码91320000104363033C，法定代表人王译萱；总部位于江苏省南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼，注册地址：南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼。

本公司及各子公司主要从事房地产投资，实业投资，房屋租赁，物业管理，合同能源管理。本财务报表经本公司董事会于2026年4月9日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。



三、重要会计政策、会计估计

本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，对收入确认、应收款项坏账准备、存货、固定资产、投资性房地产折旧等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三之“12 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法”、“13 存货”、“17 投资性房地产”、“18 固定资产”、“27 收入”描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提应收账款、其他应收款坏账准备余额	单项金额占营业收入的 0.5%以上且超过 500 万人民币
本期重要的应收账款、其他应收款坏账准备收回或转回金额	单项金额占营业收入的 0.5%以上且超过 500 万人民币
本期重要的应收账款、其他应收款核销	核销金额超过期初坏账余额 10%且超过 500 万元人民币
账龄超过 1 年以上的重要预付款项/应付账款/其他应付款	单项账龄超过 1 年以上的预付账款/应付账款/其他应付款占其报表科目余额 10%以上且超过 300 万元人民币
报告期主要的存货跌价准备和合同履约成本减值准备	报告期计提、转销或期末余额占期末存货跌价准备余额 10%以上且超过 500 万人民币
账龄超过 1 年以上的重要预收款项/合同负债	单项账龄超过 1 年以上的预收款项/合同负债占其报表科目余额 10%以上且超过 500 万元人民币
合同负债账面价值发生重大变动	单项合同负债账面价值变动金额占期初合同负债余额的 30%以上
重要的或有事项	重大的未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响，涉诉金额超过 500 万人民币。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账



面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

7、合并财务报表的编制方法

合并范围

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

合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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



期初留存收益或当期损益。

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3）购买子公司少数股权

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



股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、16 长期股权投资”。

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的会计处理

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

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

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

11、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：

- 一业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 一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）：

- 一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；
- 一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

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

一收取金融资产现金流量的合同权利终止；



一金融资产已转移，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；

一金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

（4）金融负债终止确认

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

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

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

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



(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法（不含应收款项）

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

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

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

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

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

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项主要包括应收账款、合同资产、其他应收款和长期应收款。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)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。

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

(1) 期末对在单项工具层面能以合理成本获得关于信用风险是否显著增加的充分证据



的应收款项和合同资产单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

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

信用风险特征组合名称	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	本组合以账龄作为信用风险特征
组合 2：关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项
组合 3：低风险组合	本组合为政府部门、预售资金监管账户等类别的款项

①账龄组合：采用账龄分析法计提坏账准备：

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

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

③低风险组合：本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收政府部门、预售资金监管账户等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

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

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。

13、存货

(1) 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地等。

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

存货发出时按个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法



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

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

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

(4) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。

(5) 开发用土地的核算方法

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

(6) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(7) 质量保证金的核算方法

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

14、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、12。



15、持有待售资产和终止经营

(1) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- ①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- ②出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 终止经营

终止经营是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

16、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) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并



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

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

②通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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



与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

17、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。



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

18、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	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-35 年	3%	2.77%-4.85%
固定资产装修	5 年	3%	19.40%
机器设备[注]	10-25 年、合同受益年限	3%、0%	3.88%-9.70%、不适用
电子设备	3 年	3%	32.33%
运输设备	4 年	3%	24.25%
其他设备	5 年	3%	19.40%

注：本公司本年度新增合同能源管理设备、光伏发电设备。其中，合同能源管理设备按照合同受益年限计提折旧，预计残值率为 0%；光伏发电设备使用寿命预计最高至 25 年，预计残值率为 3%。

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

(3) 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。



19、在建工程

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

不同类别在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	结转固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	(1) 主体建设工程及配套工程已实质上完工；(2) 建设工程在达到预定设计要求，经勘察、设计、施工、监理等单位完成验收；(3) 经消防、国土、规划等外部部门验收；(4) 建设工程达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程实际造价按预估价值转入固定资产。
需安装调试的机器设备	(1) 相关设备及其他配套设施已安装完毕；(2) 设备经过调试可在一段时间内保持正常稳定运行；(3) 生产设备能够在一段时间内稳定的产出合格产品；(4) 设备经过资产管理人和使用人员验收。

达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

20、借款费用

(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。

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

(2) 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 暂停资本化期间



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

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

21、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

① 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

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

② 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-50 年	土地使用权法定年限
软件	5 年	预计可使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

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

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

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

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

23、长期待摊费用

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

(1) 摊销方法：长期待摊费用在受益期内平均摊销

(2) 摊销年限：经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

24、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。

25、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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划规定的相关机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

② 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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。

26、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：



- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本公司在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。

27、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。

对于控制权转移与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务，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。

(2) 具体方法

本公司的收入主要来源于房地产销售收入，具体会计政策描述如下：

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

28、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；



但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

29、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。

(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。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

30、所得税

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)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、清偿负债同时进行时,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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。



31、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

(1) 本公司作为承租人

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。该成本包括：

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，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采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；否则，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。

本公司按照本附注“三、22 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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（包括实质固定付款额），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；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

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。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则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，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

③短期租赁和低价值资产租赁

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。

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

(2) 本公司作为出租人

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。



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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

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本附注“三、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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、11 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3) 售后租回交易

公司按照本附注“三、27 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、



11 金融工具”。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

②作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、11 金融工具”。

32、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

报告期，本公司未发生重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

报告期，本公司未发生重要会计估计变更。

四、税项

1、公司主要税种和税率

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	9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
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	超率累进税率

五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以 2025 年 12 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位)

1、货币资金

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
现金		
银行存款	315,512,577.74	322,783,656.21



项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
其他货币资金	1,339,746.58	2,358,853.79
存放财务公司存款	254,727,300.96	303,655,727.31
合计	571,579,625.28	628,798,237.31
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,339,647.33	2,578,830.52

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
个贷保证金	1,339,647.33	1,338,807.52
在途款		1,020,023.00
诉讼冻结资金		220,000.00
合计	1,339,647.33	2,578,830.52

注：因抵押等原因使用有限制的资金参见附注五、17 所示。

2、应收账款

(1) 按账龄披露：

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	2,741,450.72	2,105,441.33
合计	2,741,450.72	2,105,441.33
减：坏账准备	274,145.07	210,544.13
合计	2,467,305.65	1,894,897.20

(2) 应收账款分类披露：

类别	2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,741,450.72	100.00	274,145.07	10.00	2,467,305.65
其中：账龄组合	2,741,450.72	100.00	274,145.07	10.00	2,467,305.65
合计	2,741,450.72	100.00	274,145.07	10.00	2,467,305.65

(续)

类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,105,441.33	100.00	210,544.13	10.00	1,894,897.20
其中：账龄组合	2,105,441.33	100.00	210,544.13	10.00	1,894,897.20



类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	2,105,441.33	100.00	210,544.13	10.00	1,894,897.20

按组合计提坏账准备:

1) 账龄组合

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	2,741,450.72	274,145.07	10.00
合计	2,741,450.72	274,145.07	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

应收账款——账龄组合参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

(3) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况:

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	210,544.13	63,600.94				274,145.07
合计	210,544.13	63,600.94				274,145.07

(4) 本期实际核销的应收账款情况:

本期无实际核销的应收账款。

(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:

①2025 年 12 月 31 日

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 (%)	应收账款和合同资产坏账准备期末余额
安徽太平斯坦福企服园区发展有限公司	1,957,028.09		1,957,028.09	71.39	195,702.81
盐城铂悦尔酒店管理有限公司	454,054.42		454,054.42	16.56	45,405.44
安徽玖升酒店管理有限公司	249,232.80		249,232.80	9.09	24,923.28
南京睿空间商业管理有限公司	81,135.41		81,135.41	2.96	8,113.54
合计	2,741,450.72		2,741,450.72	100.00	274,145.07



3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	338,600.78	77.99	594,505.34	50.50
一至二年	32,885.01	7.57	38,922.24	3.31
二至三年	38,922.24	8.97	89,267.00	7.58
三年以上	23,725.76	5.47	454,445.86	38.61
合计	434,133.79	100.00	1,177,140.44	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况：

①2025 年 12 月 31 日

往来单位名称	期末余额	占预付账款总额比例 (%)
南京太古工贸实业有限公司	154,615.00	35.61
国网江苏省电力有限公司	99,220.05	22.85
北京京东世纪贸易有限公司	77,571.32	17.87
中国石油化工集团有限公司	55,000.00	12.67
中国电信股份有限公司南京分公司	15,640.25	3.60
合计	402,046.62	92.61

(3) 账龄超过 1 年且金额重大的预付款项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无账龄超过 1 年且金额重大的预付款项。

4、其他应收款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	47,377,331.76	78,885,954.38
合计	47,377,331.76	78,885,954.38

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 其他应收款：

1) 按账龄披露：

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	44,019,391.71	76,292,513.72
一至二年	3,461,699.45	3,597,920.74



账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
二至三年	3,215,806.24	256,374.10
三至四年	176,201.10	540,472.40
四至五年	519,472.40	662,733.56
五年以上	2,836,279.83	2,475,798.02
小计	54,228,850.73	83,825,812.54
减：坏账准备	6,851,518.97	4,939,858.16
	47,377,331.76	78,885,954.38

2) 按款项性质分类情况：

款项的性质	2025年12月31日	2024年12月31日
保证金、押金	6,235,105.06	5,872,510.56
预售资金监管账户	33,473,763.00	71,080,739.03
维修基金	11,989,437.51	6,545,383.76
其他暂付暂收款	2,530,545.16	327,179.19
合计	54,228,850.73	83,825,812.54

3) 按坏账准备计提方法分类披露：

类别	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	54,228,850.73	100.00	6,851,518.97	12.63	47,377,331.76
其中：账龄组合	20,755,087.73	38.27	6,851,518.97	33.01	13,903,568.76
低风险组合	33,473,763.00	61.73		-	33,473,763.00
合计	54,228,850.73	100.00	6,851,518.97	12.63	47,377,331.76

(续)

类别	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	83,825,812.54	100.00	4,939,858.16	5.89	78,885,954.38
其中：账龄组合	12,745,073.51	15.20	4,939,858.16	38.76	7,805,215.35
低风险组合	71,080,739.03	84.80			71,080,739.03
合计	83,825,812.54	100.00	4,939,858.16	5.89	78,885,954.38

按组合计提坏账准备：

名称	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
其他应收款——账龄组合	20,755,087.73	6,851,518.97	33.01
其他应收款——低风险组合	33,473,763.00		-
合计	54,228,850.73	6,851,518.97	

按组合计提坏账的确认标准及说明：



参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

①组合中，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	10,545,628.71	1,054,562.86	10.00
一至二年	3,461,699.45	692,339.88	20.00
二至三年	3,215,806.24	1,607,903.12	50.00
三至四年	176,201.10	140,960.88	80.00
四至五年	519,472.40	519,472.40	100.00
五年以上	2,836,279.83	2,836,279.83	100.00
合计	20,755,087.73	6,851,518.97	

②组合中，按低风险组合计提坏账准备的其他应收款：

项目	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
预售资金监管账户	33,473,763.00		
合计	33,473,763.00		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	
2025年1月1日余额	4,939,858.16			4,939,858.16
2025年1月1日其他应收款账面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,907,437.19			1,907,437.19
本期转回	-4,223.62			-4,223.62
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	6,851,518.97			6,851,518.97

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	4,939,858.16	1,907,437.19	-4,223.62			6,851,518.97
合计	4,939,858.16	1,907,437.19	-4,223.62			6,851,518.97

注：本期收回以前年度核销的其他应收款 4,223.62 元。



5) 本期无实际核销的其他应收款。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末 余额
镇江信达房产经纪有限公司	预售资金监管户	33,473,763.00	1 年以内	61.73	
凤凰和昇维修基金	代付业主维修基金	5,031,488.00	1 年以内	9.28	503,148.80
		2,204,869.00	1-2 年	4.07	440,973.80
玄武区住房保障和房产局	保证金	3,212,606.24	2-3 年	5.92	1,606,303.12
凤凰和颐维修基金	代付业主维修基金	2,599,496.50	1 年以内	4.79	259,949.65
		289,117.50	1-2 年	0.53	57,823.50
南京蓝风房地产投资顾问有限公司	保证金	500,000.00	1 年以内	0.92	50,000.00
		800,000.00	1-2 年	1.48	160,000.00
合计		48,111,340.24		88.72	3,078,198.87

7) 报告期, 本公司无因资金集中管理而列报于其他应收款。

5、 存货

(1) 存货分类:

项目	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	596,317,477.82	246,112,536.58	350,204,941.24
开发产品	3,452,929,862.88	403,611,079.57	3,049,318,783.31
合计	4,049,247,340.70	649,723,616.15	3,399,523,724.55

(续)

项目	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,035,458,328.75	360,566,883.81	1,674,891,444.94
开发产品	2,396,228,981.85	103,172,340.57	2,293,056,641.28
合计	4,431,687,310.60	463,739,224.38	3,967,948,086.22

1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时 间	期末余额	期初余额
镇江凤凰和颐项目	2019.07	2026.01	596,317,477.82	530,514,296.99
凤凰紫金和旭府项目	2022.11	2025.06		1,504,944,031.76
合计			596,317,477.82	2,035,458,328.75

[注 1] 镇江凤凰和颐项目第一批楼盘于 2023 年 9 月竣工, 第二批楼盘于 2024 年 12 月竣工, 第三批楼盘于 2026 年 1 月竣工。



2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
凤凰和鸣苑项目	2008.12	3,291,366.85			3,291,366.85
凤凰和熙苑A区	2010.12	8,644,821.01			8,644,821.01
凤凰和熙苑B区	2014.12	9,490,771.11			9,490,771.11
凤凰和美项目	2012.12	47,085.38		27,825.41	19,259.97
凤凰山庄项目	2014.06	24,714,945.35		10,872,561.20	13,842,384.15
南通凤凰项目	2014.12	66,788,226.72		66,788,226.72	-
盐城凤凰项目	2018.04	32,094,322.88		2,797,482.26	29,296,840.62
合肥凤凰项目	2019.07	290,965,594.65	17,236.48	82,757,503.13	208,225,328.00
镇江凤凰和润园项目	2018.06	44,677,594.72		2,951,135.66	41,726,459.06
镇江凤凰和颐项目	2023.09	727,421,640.41	45,087,149.35	130,896,766.57	641,612,023.19
泰兴凤凰南地块项目（凤凰文化广场）	2020.06	1,220,911.94	-28,383.99		1,192,527.95
无锡凤凰项目-一二组团	2019.01	2,378,005.29			2,378,005.29
无锡凤凰项目-三组团	2023.03	42,330,967.54		21,166,060.79	21,164,906.75
凤凰紫金和旭府项目	2025.6	1,142,162,728.00	1,641,107,057.41	311,224,616.48	2,472,045,168.93
合计		2,396,228,981.85	1,686,183,059.25	629,482,178.22	3,452,929,862.88



(2) 存货跌价准备

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[注 1]	转销	其他[注 2]	
开发成本	360,566,883.81	53,770,340.50			168,224,687.73	246,112,536.58
开发产品	103,172,340.57	178,392,449.53	168,224,687.73	30,401,856.58	15,776,541.68	403,611,079.57
合计	463,739,224.38	232,162,790.03	168,224,687.73	30,401,856.58	184,001,229.41	649,723,616.15

注 1: 本年度开发产品存货跌价准备其他增加 168,224,687.73 元, 系项目竣工时由开发成本存货跌价准备结转开发产品存货跌价准备所致。

注 2: 本年度开发成本存货跌价准备其他减少 168,224,687.73 元, 系项目竣工时由开发成本存货跌价准备结转开发产品存货跌价准备所致; 本年度开发产品存货跌价准备其他减少 15,776,541.68 元, 系公司出租相关房产, 将相关存货及存货跌价准备转换为投资性房地产所致。

其中, 本公司房地产开发销售业务存货跌价准备情况:

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	转销	其他[注]	
镇江凤凰和颐项目	368,152,687.60	104,588,034.45		26,701,135.85		446,039,586.20
凤凰紫金和旭府项目	74,403,273.84	119,747,708.46		3,280,891.80		190,870,090.50
泰兴凤凰南地块项目 (凤凰文化广场)	418,206.52					418,206.52
南通凤凰项目	11,826,512.81			419,828.93	11,406,683.88	
凤凰山庄项目	8,938,543.61				4,369,857.80	4,568,685.81
盐城凤凰项目		3,433,001.60				3,433,001.60
合肥凤凰项目		4,394,045.52				4,394,045.52
合计	463,739,224.38	232,162,790.03		30,401,856.58	15,776,541.68	649,723,616.15

注: 本年度南通凤凰项目、凤凰山庄项目其他减少的存货跌价准备系公司出租相关房产, 将相关存货及存货跌价准备转换为投资性房地产所致。

(3) 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

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
			(结转开发产品)	
镇江凤凰和颐项目	19,315,509.74			19,315,509.74
凤凰紫金和旭府项目	24,564,259.05	13,248,410.29	37,812,669.34	
合计	43,879,768.79	13,248,410.29	37,812,669.34	19,315,509.74

借款费用资本化金融的计算方法:

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

(4) 存货受限情况



报告期期末，本公司无受限的存货。

6、一年内到期的非流动资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的应收融资租赁款	23,241,315.75	31,556,620.95
合计	23,241,315.75	31,556,620.95

7、其他流动资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
存放财务公司大额存单及利息	9,036,051.39	
待抵扣增值税	54,802,662.15	46,832,543.72
预缴土地增值税	48,104,798.97	41,600,075.90
预缴企业所得税	31,770,926.51	27,182,845.79
其他	5,437,594.33	2,293,627.72
合计	149,152,033.35	117,909,093.13

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款余额	152,168,970.37	54,635,518.77	97,533,451.60	182,445,431.29		182,445,431.29
其中：未实现融资收益	-13,971,482.73		-13,971,482.73	-21,667,270.81		-21,667,270.81
减：一年内到期的应收融资租赁款	35,706,958.39	12,465,642.64	23,241,315.75	31,556,620.95		31,556,620.95
合计	116,462,011.98	42,169,876.13	74,292,135.85	150,888,810.34		150,888,810.34

于 2025 年 12 月 31 日，对于包含重大融资成分的长期应收款均按照折现后净值列示，折现率为 4.86%。

(2) 按坏账准备计提方法分类披露



类别	2025 年 12 月 31 日				
	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	152,168,970.37	100.00	54,635,518.77	35.90	97,533,451.60
其中：融资租赁款	152,168,970.37	100.00	54,635,518.77	35.90	97,533,451.60
合计	152,168,970.37	100.00	54,635,518.77	35.90	97,533,451.60

(续)

类别	2024 年 12 月 31 日				
	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	182,445,431.29	100.00			182,445,431.29
其中：融资租赁款	182,445,431.29	100.00			182,445,431.29
合计	182,445,431.29	100.00			182,445,431.29

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融资租赁款	152,168,970.37	54,635,518.77	35.90	川岚商业管理（苏州）有限公司回款出现逾期，预计未来租赁期内难以全额收回租赁款。
合计	152,168,970.37	54,635,518.77	--	--

按单项计提坏账准备的其他说明：

本公司期末对在单项工具层面能以合理成本获得关于信用风险是否显著增加的充分证据的长期应收款单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。2025 年第二季度，公司应收川岚商业管理（苏州）有限公司的融资租赁款出现逾期。经过洽谈，双方于 2025 年 12 月签署《2025 年度租金调整补充协议》，核减当年不含税租金 871.98 万元。公司以核减后的租金单价为基础，考虑前瞻性信息后，合理预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失 5,463.55 万元。

(3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

减值准备	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)	
期初余额				



减值准备	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)	
期初余额在本期				
--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			54,635,518.77	54,635,518.77
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			54,635,518.77	54,635,518.77

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
融资租赁款		54,635,518.77				54,635,518.77
合计		54,635,518.77				54,635,518.77

(5) 本期无实际核销的长期应收款。

9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2024 年 12 月 31 日余额	本期增减变动					2025 年 12 月 31 日余额
		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	
南京证券股份有限公司[注]	1,509,201,582.00				128,961,798.00		1,380,239,784.00
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	582,792.43				94,437.38		488,355.05
合计	1,509,784,374.43				129,056,235.38		1,380,728,139.05

(续)

项目	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
南京证券股份有限公司	22,655,451.00	1,034,379,888.00		该股权投资为非交易性



项目	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
司[注]				
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司			1,011,343.76	该股权投资为非交易性
合计	22,655,451.00	1,034,379,888.00	1,011,343.76	/

注：截至 2025 年 12 月 31 日，公司持有南京证券 174,272,700 股，占南京证券总股本的 3.96%。

(2) 本期存在终止确认的情况说明

报告期，本公司无终止确认的其他权益工具投资。

10、 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2024 年 12 月 31 日余额	851,060,154.20	851,060,154.20
2. 本期增加金额	150,002,428.20	150,002,428.20
(1) 购置		
(2) 存货\固定资产等转入	150,002,428.20	150,002,428.20
3. 本期减少金额	5,762,152.67	5,762,152.67
(1) 处置	5,762,152.67	5,762,152.67
(2) 转入存货\固定资产等		
4. 2025 年 12 月 31 日余额	995,300,429.73	995,300,429.73
二、累计折旧和累计摊销		
1. 2024 年 12 月 31 日余额	105,907,319.73	105,907,319.73
2. 本期增加金额	34,444,571.75	34,444,571.75
(1) 计提或摊销	32,158,395.29	32,158,395.29
(2) 累计折旧等转入	2,286,176.46	2,286,176.46
3. 本期减少金额	330,432.26	330,432.26
(1) 处置	330,432.26	330,432.26
(2) 转入存货\累计折旧等		
4. 2025 年 12 月 31 日余额	140,021,459.22	140,021,459.22
三、减值准备		
1. 2024 年 12 月 31 日余额	26,222,442.75	26,222,442.75
2. 本期增加金额	8,197,558.12	8,197,558.12
(1) 计提	8,197,558.12	8,197,558.12
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 2025 年 12 月 31 日余额	34,420,000.87	34,420,000.87
四、账面价值		



项目	房屋、建筑物	合计
1. 2025 年 12 月 31 日账面价值	820,858,969.64	820,858,969.64
2. 2024 年 12 月 31 日账面价值	718,930,391.72	718,930,391.72

1) 期末投资性房地产明细如下:

项目名称	原始成本	账面净值
凤凰和鸣幼儿园	16,016,378.78	8,920,797.88
凤凰和熙 B 区地下商业	3,122,011.06	2,294,956.04
凤凰山庄项目(商业)	12,502,243.47	9,816,761.11
南通凤凰项目(办公商品房)	173,203,460.97	148,788,653.07
盐城凤凰项目(办公)	105,934,975.34	56,068,774.87
盐城凤凰项目(商业)	311,923,598.06	249,726,286.32
合肥凤凰项目(办公)	322,701,541.53	305,136,222.88
镇江凤凰项目(商业)	5,826,692.49	5,112,768.15
泰兴凤凰项目(商业)	9,768,616.47	6,633,295.32
车位	34,300,911.56	28,360,454.00
合计	995,300,429.73	820,858,969.64

2) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
盐城凤凰项目(办公)	63,756,514.24	56,105,797.63	7,650,716.61	根据同行业类似资产的最近交易价格,估计公允价值	预计销售单价	根据期末周边同类房产市场均价确定预期成交价
镇江凤凰项目(商业)	5,659,609.66	5,112,768.15	546,841.51	根据同行业类似资产的最近交易价格,估计公允价值	预计销售单价	根据期末周边同类房产市场均价确定预期成交价

11、 固定资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 12 月 31 日
固定资产	126,863,915.94	160,788,528.73
固定资产清理		
合计	126,863,915.94	160,788,528.73

注: 上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

(1) 固定资产情况:

项目	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备	电子设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值:							



项目	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备	电子设备	运输设备	其他设备	合计
1. 2024 年 12 月 31 日	178,557,159.08	3,564,790.55		4,917,694.29	2,646,826.01	1,927,436.90	191,613,906.83
2. 本期增加金额			3,053,534.18	2,327.59		3,321.41	3,059,183.18
(1) 购置			3,053,534.18	2,327.59		3,321.41	3,059,183.18
3. 本期减少金额	5,999,540.07			53,582.15			6,053,122.22
(1) 处置或报废				53,582.15			53,582.15
(2) 转入投资性房地产	5,999,540.07						5,999,540.07
4. 2025 年 12 月 31 日	172,557,619.01	3,564,790.55	3,053,534.18	4,866,439.73	2,646,826.01	1,930,758.31	188,619,967.79
二、累计折旧							
1. 2024 年 12 月 31 日	18,673,370.48	3,457,846.84		4,562,325.84	2,332,636.59	1,799,198.35	30,825,378.10
2. 本期增加金额	8,307,060.99			110,811.98	102,793.36	27,336.64	8,548,002.97
(1) 计提	8,307,060.99			110,811.98	102,793.36	27,336.64	8,548,002.97
3. 本期减少金额	2,286,176.46			51,974.69			2,338,151.15
(1) 处置或报废				51,974.69			51,974.69
(2) 转入投资性房地产	2,286,176.46						2,286,176.46
4. 2025 年 12 月 31 日	24,694,255.01	3,457,846.84		4,621,163.13	2,435,429.95	1,826,534.99	37,035,229.92
三、减值准备							
1. 2024 年 12 月 31 日							
2. 本期增加金额	24,720,821.93						24,720,821.93
3. 本期减少金额							
4. 2025 年 12 月 31 日	24,720,821.93						24,720,821.93
四、账面价值							
1. 2025 年 12 月 31 日	123,142,542.07	106,943.71	3,053,534.18	245,276.60	211,396.06	104,223.32	126,863,915.94
2. 2024 年 12 月 31 日	159,883,788.60	106,943.71		355,368.45	314,189.42	128,238.55	160,788,528.73

(2) 期末暂时闲置的固定资产：

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
活动中心	51,594,798.20	4,746,721.37	11,474,676.83	35,373,400.00	活动中心共三层。其中，一、三层闲置。二层系公司办公用地，办公面积 640.45 平方米。
康复中心	103,119,300.00	9,060,254.90	13,246,145.10	80,812,900.00	
合 计	154,714,098.20	13,806,976.27	24,720,821.93	116,186,300.00	

(3) 固定资产的减值测试情况



可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
活动中心	46,848,076.83	35,373,400.00	11,474,676.83	53.90	同地段同类资产修正后平均日租金（不含税）1.77 元/平方米，空置率 40%、15%，租金增长率 2.5%。	空置率 8%，租金增长率 2.5%，资本化率 5.45%。	日租金参照同地段同类资产加权平均计算；无租约租金增长率通常按 1%-5%考虑，发达城市中心商业区增长率高一些，反之低一些，结合商业氛围发展情况综合确定为 2.5%；资本化率参考《中国 REITs 指数之不动产资本化率调研报告》，并根据资产特定风险加以选择为 5.45%。
康复中心 A 栋	94,059,045.10	32,052,000.00	13,246,145.10		同地段同类资产修正后平均日租金（不含税）0.84 元/平方米，空置率 40%、15%，租金增长率 2.5%。		
康复中心 B 栋		45,988,600.00			同地段同类资产修正后平均日租金（不含税）1.77 元/平方米（商业区域）、0.99 元/平方米（住宅区域），空置率 40%、15%，租金增长率 2.5%。		
康复中心车位		2,772,300.00			单个车位年租金（不含税）2,477.06 元，空置率 40%、15%，租金增长率 2.5%。		
合计	140,907,121.93	116,186,300.00	24,720,821.93				

12、 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1. 2024 年 12 月 31 日	4,217,723.29	4,217,723.29
2. 本期增加金额		
(1) 新增租赁		
3. 本期减少金额	467,650.85	467,650.85
(1) 处置		
4. 2025 年 12 月 31 日	3,750,072.44	3,750,072.44
二、累计折旧		
1. 2024 年 12 月 31 日	1,506,474.85	1,506,474.85
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额	467,650.85	467,650.85
(1) 处置		
4. 2025 年 12 月 31 日	1,875,382.00	1,875,382.00
三、账面价值		
1. 2025 年 12 月 31 日	1,874,690.44	1,874,690.44
2. 2024 年 12 月 31 日	2,711,248.44	2,711,248.44

13、 无形资产

(1) 无形资产情况：



项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 2024 年 12 月 31 日	5,842,934.24	3,344,117.67	9,187,051.91
2. 本期增加金额		843,185.84	843,185.84
(1) 购置		843,185.84	843,185.84
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 2025 年 12 月 31 日	5,842,934.24	4,187,303.51	10,030,237.75
二、累计摊销			
1. 2024 年 12 月 31 日	2,502,182.35	3,341,942.88	5,844,125.23
2. 本期增加金额	162,303.72	815.52	163,119.24
(1) 计提	162,303.72	815.52	163,119.24
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 2025 年 12 月 31 日	2,664,486.07	3,342,758.40	6,007,244.47
三、减值准备			
1. 2024 年 12 月 31 日			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2025 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1. 2025 年 12 月 31 日	3,178,448.17	844,545.11	4,022,993.28
2. 2024 年 12 月 31 日	3,340,751.89	2,174.79	3,342,926.68

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例为 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况：

期末公司无未办妥产权证书的土地使用权。

14、 长期待摊费用

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销额	2025 年 12 月 31 日
装修费	165,396.22		152,673.43	12,722.79
其他		165,094.34		165,094.34
合计	165,396.22	165,094.34	152,673.43	177,817.13

15、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产



项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提的坏账准备	1,782,123.03	445,530.76	3,080,057.04	770,014.26
计提的存货跌价准备	69,316,770.85	17,329,192.72	30,575,771.55	7,643,942.89
视同销售预计毛利	23,396,149.39	5,849,037.35	16,521,062.09	4,130,265.52
可弥补亏损	56,874,344.49	14,218,586.13	27,026,944.86	6,756,736.22
计提的投资性房地产减值准备			9,832,883.65	2,458,220.91
已计提未缴纳的税金			16,401,721.96	4,100,430.49
预提费用	354,647.05	88,661.76	1,080,757.74	270,189.44
内部交易未实现利润	11,425,979.96	2,856,494.99	11,666,782.24	2,916,695.56
租赁负债	591,841.31	147,960.33	570,660.19	142,665.05
其他权益工具投资公允价值变动	1,011,343.76	252,835.94	916,906.38	229,226.60
合计	164,753,199.85	41,188,299.98	117,673,547.71	29,418,386.94

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	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
已缴纳未计提税金	23,628,806.58	5,907,201.65	18,749,258.74	4,687,314.69
其他权益工具投资公允价值变动	1,034,379,888.00	258,594,972.00	1,163,341,686.00	290,835,421.50
使用权资产	938,109.06	234,527.27	1,549,688.10	387,422.03
计税成本差异	46,427,322.71	11,606,830.68		
预提存单利息	36,051.39	9,012.85		
合计	1,105,410,177.74	276,352,544.45	1,183,640,632.84	295,910,158.22

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

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	27,442,010.69	13,746,289.29	11,822,108.90	17,596,278.04
递延所得税负债	27,442,010.69	248,910,533.76	11,822,108.90	284,088,049.32

(4) 期末未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异：

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	979,984,566.44	805,248,754.17
可抵扣亏损	617,840,015.39	405,707,693.34
合计	1,597,824,581.83	1,210,956,447.51

(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：

年度	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	备注
2025 年度		24,902,602.73	



年度	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	备注
2026 年度	111,586,201.92	112,266,433.48	
2027 年度	40,112,135.23	61,724,050.52	
2028 年度	75,942,941.49	78,125,307.04	
2029 年度	137,421,986.15	128,689,299.57	
2030 年度	252,776,750.60		
合计	617,840,015.39	405,707,693.34	

16、 其他非流动资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
合肥凤凰文化广场-剧场	31,189,156.03	31,189,156.03
合计	31,189,156.03	31,189,156.03

17、 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,339,647.33	1,339,647.33	冻结	个贷保证金
合计	1,339,647.33	1,339,647.33		

续)

项目	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,338,807.52	1,338,807.52	冻结	个贷保证金
货币资金	1,020,023.00	1,020,023.00	冻结	在途款
货币资金	220,000.00	220,000.00	冻结	诉讼冻结
合计	2,578,830.52	2,578,830.52		

18、 应付账款

(1) 应付账款列示:

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付采购及劳务款项	238,003,299.38	175,906,350.03
应付工程设备款项	3,247,698.14	
合计	241,250,997.52	175,906,350.03

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款:

截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

19、 预收款项

(1) 预收款项列示:



项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租金	5,977,552.44	9,612,702.15
其他	1,850,000.00	2,124,409.00
合计	7,827,552.44	11,737,111.15

(2) 重要的账龄超过 1 年的预收账款：

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无账龄超过 1 年的重要预收账款。

20、 合同负债

(1) 合同负债列示：

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
售楼款	59,632,603.67	121,395,851.44
合计	59,632,603.67	121,395,851.44

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：

项目	2024 年 12 月 31 日	因收到现金而增加的金额（不包含本年已确认为收入的金额）	在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	其他非流动负债重分类至合同负债	2025 年 12 月 31 日
镇江凤凰和颐项目	2,066,458.72	33,920,883.49	2,066,458.72		33,920,883.49
凤凰紫金和旭府项目	119,329,392.72	25,711,720.18	119,329,392.72		25,711,720.18
合计	121,395,851.44	59,632,603.67	121,395,851.44		59,632,603.67

(3) 主要项目预收售楼款列示如下：

项目名称	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例 (%)
镇江凤凰和颐项目	33,920,883.49	2,066,458.72	2026.1	51.44
凤凰紫金和旭府项目	25,711,720.18	119,329,392.72	已竣工	28.37
合计	59,632,603.67	121,395,851.44		

21、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	12,197,799.89	30,750,300.90	30,795,403.53	12,152,697.26
二、离职后福利-设定提存计划	3,615,800.00	6,250,296.07	6,608,109.27	3,257,986.80
三、辞退福利		858,141.00	858,141.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	15,813,599.89	37,858,737.97	38,261,653.80	15,410,684.06

(2) 短期薪酬列示



项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,559,122.51	25,280,000.00	25,229,110.46	11,610,012.05
2、职工福利费		1,144,752.93	1,144,752.93	
3、社会保险费	32,000.00	1,463,575.10	1,491,075.02	4,500.08
其中：医疗保险费	32,000.00	1,266,971.11	1,294,471.03	4,500.08
工伤保险费		62,877.26	62,877.26	
生育保险费		133,726.73	133,726.73	
4、住房公积金	1,530.00	2,385,606.22	2,387,136.22	
5、工会经费和职工教育经费	605,147.38	476,366.65	543,328.90	538,185.13
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	12,197,799.89	30,750,300.90	30,795,403.53	12,152,697.26

(3) 设定提存计划列示

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
1、基本养老保险	372,500.00	2,873,117.60	2,873,117.60	372,500.00
2、失业保险费		89,778.55	89,778.55	
3、企业年金缴费	2,244,800.00	2,022,400.00	2,641,213.12	1,625,986.88
4、补充医疗保险	998,500.00	1,264,999.92	1,004,000.00	1,259,499.92
合计	3,615,800.00	6,250,296.07	6,608,109.27	3,257,986.80

22、 应交税费

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税	2,083,485.22	3,013,147.17
城市维护建设税	141,131.74	235,354.79
教育费附加和地方教育费附加	100,748.67	168,061.77
企业所得税	585.72	12,463,909.49
土地增值税	1,243,131.66	1,320,856.15
房产税	1,628,406.46	1,230,233.08
土地使用税	286,756.99	266,261.35
个人所得税	94,352.87	89,911.97
印花税	18,703.79	37,981.26
环境保护税	7,200.00	495,742.45
合计	5,604,503.12	19,321,459.48

23、 其他应付款

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,024,278,700.17	1,141,434,681.51



项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
合计	1,024,278,700.17	1,141,434,681.51

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(1) 其他应付款：

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	12,121,999.60	11,757,931.49
应付凤凰集团借款	1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
土地增值税[注]		16,289,345.32
诚意金	300,000.00	200,000.00
应付费用	11,036,389.01	12,219,210.31
其他	820,311.56	968,194.39
合计	1,024,278,700.17	1,141,434,681.51

注：预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴。

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,000,000,000.00	借款协议续签
川岚商业管理（苏州）有限公司	4,390,003.18	租赁押金
南京金宝商业投资发展股份有限公司盐城分公司	3,000,000.00	保证金
合计	1,007,390,003.18	

24、 一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	255,200,000.00	88,000,000.00
一年内到期的长期借款应付利息	272,653.33	342,564.44
一年内到期的租赁负债	33,540,525.45	31,518,561.37
合计	289,013,178.78	119,861,125.81

25、 其他流动负债

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
待转销项税	5,366,934.33	10,925,626.56
合计	5,366,934.33	10,925,626.56

26、 长期借款

借款类别	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
长期借款保证借款	343,200,000.00	431,200,000.00



借款类别	2025年12月31日	2024年12月31日
长期借款应付利息	272,653.33	342,564.44
减：一年内到期的非流动负债	255,472,653.33	88,342,564.44
合计	88,000,000.00	343,200,000.00

27、 租赁负债

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁付款额	115,673,090.39	154,859,662.16
减：租赁负债未确认融资费用	7,042,163.17	12,648,145.29
合计	108,630,927.22	142,211,516.87

28、 股本

项目	2024年12月31日	本期增减(+, -)					2025年12月31日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	936,060,590.00						936,060,590.00

29、 资本公积

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
资本溢价(股本溢价)	1,479,614,431.16			1,479,614,431.16
合计	1,479,614,431.16			1,479,614,431.16

30、 其他综合收益

项目	2024年12月31日	本期发生金额					2025年12月31日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	871,818,584.72	-129,056,235.38		-32,264,058.84	-96,792,176.54		775,026,408.18
其中：其他权益工具投资公允价值变动	871,818,584.72	-129,056,235.38		-32,264,058.84	-96,792,176.54		775,026,408.18
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其他综合收益合计	871,818,584.72	-129,056,235.38		-32,264,058.84	-96,792,176.54		775,026,408.18



31、 盈余公积

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
法定盈余公积	296,397,910.44	10,152,304.14		306,550,214.58
任意盈余公积				
合计	296,397,910.44	10,152,304.14		306,550,214.58

32、 未分配利润

项目	2025 年度	2024 年度	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,453,780,251.88	1,638,722,917.35	
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	1,453,780,251.88	1,638,722,917.35	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-387,276,629.95	-178,784,850.64	
减：提取法定盈余公积	10,152,304.14	1,222,793.68	10%
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
其他		4,935,021.15	
期末未分配利润	1,056,351,317.79	1,453,780,251.88	

33、 营业收入和营业成本

(1) 分类情况

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	488,036,001.43	443,961,773.95	809,109,473.47	705,643,997.55
其他业务	35,366,044.78	32,758,395.29	36,296,781.51	25,157,293.23
合计	523,402,046.21	476,720,169.24	845,406,254.98	730,801,290.78

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	2025 年度		2024 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发	488,036,001.43	443,961,773.95	809,109,473.47	705,643,997.55
租赁	35,262,637.48	32,758,395.29	36,256,828.14	25,157,293.23
其他	103,407.30		39,953.37	
按经营地区分类				
江苏省内	506,821,838.83	464,087,332.55	835,806,993.69	720,990,807.78
江苏省外	16,580,207.38	12,632,836.69	9,599,261.29	9,810,483.23
按商品转让的时间分类				



合同分类	2025 年度		2024 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按照时点法确认的收入	488,139,408.73	443,961,773.95	809,149,426.84	705,643,997.5
按照时段法确认的收入	35,262,637.48	32,758,395.29	36,256,828.14	25,157,293.2
合计	523,402,046.21	476,720,169.24	845,406,254.98	730,801,290.7

其中，房地产开发收入情况：

合同分类	2025 年度		2024 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
紫金和旭府项目	332,989,334.72	307,943,724.68	541,016,284.78	475,894,162.6
镇江凤凰项目	105,504,406.80	104,195,630.72	201,864,549.21	190,659,743.1
无锡凤凰项目	36,819,781.04	20,149,507.01	52,343,816.63	26,969,409.9
其他零星项目	12,722,478.87	11,672,911.54	13,884,822.85	12,120,681.8
合计	488,036,001.43	443,961,773.95	809,109,473.47	705,643,997.5

(3) 履约义务的说明

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

(4) 分摊至剩余履约义务的交易价格

截至 2025 年 12 月 31 日，已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易价格金额为 72,247,282.57 元，预计将于 2026 年期间确认收入。

34、 税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度
城市维护建设税	307,473.42	1,404,280.02
教育费附加和地方教育费附加	218,535.97	1,001,491.77
土地增值税	12,168,909.33	6,672,731.17
房产税	6,401,075.66	5,695,015.98
土地使用税	1,180,232.47	1,108,236.41
印花税	299,973.69	1,536,173.52
其他	376,676.25	2,770,510.53
合计	20,952,876.79	20,188,439.40

35、 销售费用

项目	2025 年度	2024 年度
工薪项目	2,611,537.00	2,912,611.02
办公经费	724,204.76	687,856.64
物业费	8,655,956.30	7,143,532.30
广告宣传推广费	2,604,137.04	5,637,800.89
销售代理服务费用	10,075,749.83	11,602,377.04



项目	2025 年度	2024 年度
折旧费	39,065.70	51,052.83
其他	221,430.94	210,411.43
合计	24,932,081.57	28,245,642.15

36、 管理费用

项目	2025 年度	2024 年度
工薪项目	32,923,915.35	34,599,505.89
董事会费	189,705.87	189,705.87
经营费用	2,747,089.22	2,914,846.40
租赁费	35,055.61	203,361.63
中介机构费用	2,206,159.77	2,313,839.84
折旧与摊销	9,657,342.73	9,410,755.35
合计	47,759,268.55	49,632,014.98

37、 财务费用

项目	2025 年度	2024 年度
利息支出	42,614,916.04	41,976,600.67
其中：租赁负债利息支出	7,043,317.35	8,495,528.86
减：利息收入	3,465,244.25	6,321,622.84
手续费	58,575.88	42,561.83
合计	39,208,247.67	35,697,539.66

38、 其他收益

项目	2025 年度	2024 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助			
稳岗补贴	56,506.00	105,063.00	与收益相关
扩岗补贴			与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目			
个税扣缴税款手续费	19,619.45	25,580.25	
债务重组收益	175,552.64		
合计	251,678.09	130,643.25	

39、 投资收益

项目	2025 年度	2024 年度
计提的大额存单收益	36,051.39	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	22,655,451.00	22,306,905.60
合计	22,691,502.39	22,306,905.60



40、 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失	-63,600.94	-10,309.68
其他应收款坏账损失	-1,907,437.19	-570,426.18
长期应收款坏账损失	-54,635,518.77	
合计	-56,606,556.90	-580,735.86

41、 资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2025 年度	2024 年度
存货跌价损失	-232,162,790.03	-146,495,139.51
固定资产减值损失	-24,720,821.93	
投资性房地产减值损失	-8,197,558.12	-9,832,883.65
合计	-265,081,170.08	-156,328,023.16

42、 资产处置收益

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益		2,104.00	
合计		2,104.00	

43、 营业外收入

(1) 分类情况

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	9,316.23		9,316.23
其中：固定资产报废利得	9,316.23		9,316.23
罚没收入	550,856.33	26,378.55	550,856.33
凤凰之星奖励	55,000.00	3,000.00	55,000.00
其他	75,200.09	21,585.59	75,200.09
合计	690,372.65	50,964.14	690,372.65

44、 营业外支出

(1) 分类情况

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金	1,971,600.00	6,501.30	1,971,600.00
滞纳金	32,426.90		32,426.90
其他	150.00		150.00



项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
合计	2,004,176.90	6,501.30	2,004,176.90

45、 所得税费用

项目	2025 年度	2024 年度
本期所得税费用	111,149.56	21,550,312.67
递延所得税费用	936,532.03	3,651,222.65
合计	1,047,681.59	25,201,535.32

本期会计利润与所得税费用的调整过程：

项目	2025 年度
利润总额	-386,228,948.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	-96,557,237.09
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	40,708.31
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,770,434.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-155,695.89
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	98,613,334.50
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	-5,663,862.75
所得税费用	1,047,681.59

46、 其他综合收益

详见附注五、30

47、 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

项目	2025 年度	2024 年度
利息收入	3,464,404.44	6,312,815.32
补贴收入	77,126.55	130,643.25
往来款	540,381.11	379,487.75
维修基金	2,956,566.91	1,178,521.51
保证金、押金、备用金	1,137,028.97	2,471,162.00
赔偿款	700.00	4,000.00
集团奖励	55,000.00	3,000.00
受限制的货币资金	3,690,000.00	
收到的土地增值税汇算清缴		18,607,029.87



项目	2025 年度	2024 年度
其他	0.09	21,585.59
合计	11,921,208.07	29,108,245.29

支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
付现费用	29,469,627.15	29,574,165.03
代收代付客户办产权证费用、维修基金	7,630,984.50	5,050,851.00
往来款	2,738,026.99	3,284,541.92
保证金、押金、备用金	699,124.86	1,103,436.79
受限制的货币资金	3,470,000.00	220,000.00
其他	32,426.90	123.30
合计	44,040,190.40	39,233,118.04

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关现金

项目	2025 年度	2024 年度
南京证券分红	22,655,451.00	22,306,905.60
合计	22,655,451.00	22,306,905.60

支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
转让金融资产相关税金费用		4,935,021.15
购买大额存单的支出	9,000,000.00	
合计	9,000,000.00	4,935,021.15

(3) 与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
支付使用权资产租金	41,977,315.52	43,389,528.28
偿还江苏凤凰出版传媒集团有限公司借款	100,000,000.00	400,000,000.00
合计	141,977,315.52	443,389,528.28

筹资活动产生的各项负债变动情况

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	
其他应付款	1,100,000,000.00		36,015,972.22	136,015,972.22		1,000,000,000.00
长期借款(含一年内到期)	431,542,564.44		10,831,137.78	98,901,048.89		343,472,653.33
租赁负债(含一年内到期)[注]	173,730,078.24		6,952,673.07	38,511,298.64		142,171,452.67
合计	1,705,272,642.68		53,799,783.07	273,428,319.75		1,485,644,106.00

注：租赁负债本期支付减少的现金不包括与筹资活动相关的租赁进项税 3,466,016.88 元。



48、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2025 年度	2024 年度
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-387,276,629.95	-178,784,850.64
加：信用减值损失	56,606,556.90	580,735.86
资产减值准备	265,081,170.08	156,328,023.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产、使用权资产折旧	41,542,956.26	34,019,411.94
无形资产摊销	163,119.24	163,119.24
长期待摊费用摊销	152,673.43	445,098.80
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）	-	-2,104.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-9,316.23	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	42,655,114.59	41,976,600.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,691,502.39	-22,306,905.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,849,988.75	11,338,252.78
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,913,456.72	-7,687,030.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	183,837,826.44	60,140,643.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	39,269,523.62	-60,937,320.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,272,885.68	109,341,291.32
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	208,995,138.34	144,614,966.58
二、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		
使用权资产增加	-	1,688,596.26
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	570,239,977.95	626,219,406.79
减：现金的期初余额	626,219,406.79	1,053,712,611.11
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	-55,979,428.84	-427,493,204.32

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金	570,239,977.95	626,219,406.79
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	570,239,878.70	626,219,383.52
可随时用于支付的其他货币资金	99.25	23.27
可用于支付的存放中央银行款项		



项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金及现金等价物余额	570,239,977.95	626,219,406.79
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		

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	不属于现金及现金等价物的理由
货币资金	1,339,647.33	1,338,807.52	个贷保证金
货币资金		1,020,023.00	在途款
货币资金		220,000.00	诉讼冻结
合计	1,339,647.33	2,578,830.52	

49、 租赁

(1) 本公司作为承租方

项目	2025 年度	2024 年度
租赁负债的利息费用	7,043,317.35	8,495,528.86
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	71,111.00	230,420.24
转租使用权资产取得的收入	-1,064,249.75	9,138,489.05
与租赁相关的总现金流出	42,048,426.52	43,608,209.91

(2) 本公司作为出租方

1) 经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	36,326,887.23	
合计	36,326,887.23	

2) 融资租赁

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额的相关收入
川岚租赁		7,655,589.53	-8,719,839.28
合计		7,655,589.53	-8,719,839.28

未来五年未折现租赁收款额以及五年后未折现租赁收款额总额



项目	每年未折现租赁收款额	
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
第一年	40,539,373.28	39,252,409.05
第二年	40,539,373.28	40,539,373.28
第三年	41,215,073.27	40,539,373.28
第四年	42,566,473.24	41,215,073.27
第五年		42,566,473.24
五年后未折现租赁收款额总额		
未折现的租赁收款额小计	164,860,293.07	204,112,702.12
加：未担保余值		
减：未实现融资收益	13,971,482.73	21,667,270.83
租赁投资净额	150,888,810.34	182,445,431.29

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本报告期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本报告期未发生同一控制下企业合并。

3、处置子公司

本报告期未发生处置子公司。

4、其他原因导致的合并范围变动

本报告期无其他原因导致的合并范围变动。

七、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例		取得方式
					直接	间接	
江苏凤凰置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	80,600.00	100.00%		通过资产置换及非公开发行股票取得的子公司(包括该子



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例		取得方式
					直接	间接	
							公司控制的孙公司)
无锡宜康置业有限公司	江苏宜兴	江苏宜兴	房地产开发	56,600.00		100.00%	收购股权
南通凤凰置业有限公司	江苏南通	江苏南通	房地产开发	27,000.00		100.00%	设立
江苏凤凰地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	20,000.00		100.00%	设立
南京凤凰置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	5,000.00		100.00%	设立
苏州凤凰置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	24,000.00		100.00%	设立
南京凤凰地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	20,000.00		100.00%	购买股权
南京龙凤投资置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	40,100.00		100.00%	购买及诉讼判决
盐城凤凰地产有限公司	江苏盐城	江苏盐城	房地产开发	36,000.00	94.44%	5.56%	设立
合肥凤凰文化地产有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	48,000.00	79.17%	20.83%	设立
江苏凤凰和昇地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	100,000.00		100.00%	设立
镇江凤凰文化地产有限公司	江苏镇江	江苏镇江	房地产开发	52,000.00	96.15%	3.85%	设立
泰兴市凤凰地产有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	房地产开发	28,000.00	92.86%	7.14%	设立

(2) 重要的非全资子公司：

无。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

无。

(4) 无使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

2、本期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

无。

3、在合营安排或联营企业中的权益

无。

八、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

无。



2、计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2025 年度	2024 年度
稳岗补贴	56,506.00	105,063.00
扩岗补贴		
合计	56,506.00	105,063.00

九、与金融工具相关的风险

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

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

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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来调节固定利率与浮动利率工具的比例，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。

2025 年 12 月 31 日，公司长期借款本金为人民币 343,200,000.00 元，该借款为固定利率；公司其他应付款借款本金为人民币 1,000,000,000.00 元，该借款为浮动利率，浮动利率受人民银行调整贷款基准利率的影响。

(2) 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。本公司无外币金融资产及负债以及承诺未来以外币支付的款项，无汇率风险。

(3) 其他价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。本公司持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

以 2025 年 12 月 31 账面价值为基础，在保持其他变量不变且未考虑税项影响的前提下，股权投资之公允价值每上升 5%或下跌 10%的敏感度分析如下表：



项目	账面价值 (万元)	税前利润 (万元)		其他综合收益 (税前) (万元)	
		上升 5%	下跌 10%	上升 5%	下跌 10%
其他权益工具投资	138,072.81			6,903.64	-13,807.28
合计	138,072.81			6,903.64	-13,807.28

2、信用风险

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

3、流动风险

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

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下(人民币单位:万元):

项目	账面价值	一年以内	一至三年	三年以上
应付账款	24,125.10	24,125.10		
其他应付款	102,427.87	102,427.87		
一年内到期的非流动负债	29,459.80	29,459.80		
长期借款	8,800.00		8,800.00	
租赁负债	11,567.31		7,716.18	3,851.13
小计	176,380.08	156,012.77	16,516.18	3,851.13

4、金融资产转移

本公司报告期内未发生金融资产转移。

十、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

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量	1,380,239,784.00		488,355.05	1,380,728,139.05
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				



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
(2) 权益工具投资				
(二) 应收款项融资				
(三) 其他债权投资				
(四) 其他权益工具投资	1,380,239,784.00		488,355.05	1,380,728,139.05
(五) 其他非流动金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额	1,380,239,784.00		488,355.05	1,380,728,139.05

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

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

3、持续和非持续第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

本公司分类为第三层次公允价值计量项目系非上市权益性证券投资。

如下为非上市权益性证券投资第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值
非上市权益性投资被分类为其他权益工具投资	488,355.05	以被投资单位期末净资产作为评估其公允价值的重要参考依据	-

4、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

项目	期初余额	转入第三层次	转出第三层次	当年利得或损失总额	
				计入损益	计入其他综合收益
无锡凤凰国际文化交流公司	582,792.43				-94,437.38
合计	582,792.43				-94,437.38

(续)



项目	购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
	购买	发行	出售	结算		
无锡凤凰国际文化交流公司					488,355.05	
合计					488,355.05	

十一、关联方及关联方交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	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
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	有限公司	南京市中央路 165 号	章朝阳	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁，省政府授权的其他业务。	700,000.00	52.12%	52.12%

本公司最终控制方是江苏省人民政府。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、1。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司无合营或联营企业。

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰资产管理有限责任公司	受本公司控股股东控制
江苏新广联光电股份有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰信息科技有限公司	受本公司控股股东控制
江苏紫霄纸业有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰新华书店集团有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰制版有限公司	受本公司控股股东控制

(五) 关联交易情况



1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
江苏紫霄纸业有限公司	办公费	10,047.76	10,076.09
江苏凤凰新华书店集团有限公司	办公费	9,270.08	9,303.67
江苏凤凰制版有限公司	办公费	20,190.89	1,079.65
江苏凤凰资产管理有限责任公司	办公费		301.89
江苏凤凰信息科技有限公司	ERP 服务器租用	117,745.29	103,773.58
合计		127,793.05	124,534.88

销售商品/提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	巡检劳务费	9,265.66	3,033.02
合计		9,265.66	3,033.02

2、关联担保情况

本公司作为担保方

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
江苏凤凰和昇地产有限公司	102,960,000.00	2023 年 4 月 28 日	2027 年 4 月 27 日	否
江苏凤凰和昇地产有限公司	240,240,000.00	2023 年 4 月 28 日	2027 年 4 月 27 日	否
苏州凤凰置业有限公司	166,998,930.08	2020 年 12 月 30 日	2029 年 12 月 31 日	否

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
	(元)			
拆入				
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,000,000,000.00	2022 年 10 月 10 日	2026 年 10 月 10 日	
拆入小计	1,000,000,000.00			

注：截至 2025 年 12 月 31 日，本公司向关联方江苏凤凰出版传媒集团有限公司拆入借款的余额为 10 亿元。2025 年度，本公司计提的借款利息为 36,015,972.22 元。

4、关键管理人员薪酬

项目	2025 年度[注]	2024 年度
关键管理人员报酬	254.76 万元	491.47 万元

注：公司高级管理人员的薪酬由基本薪酬、绩效薪酬和中长期激励收入组成，其中绩效薪酬占比原则上不低于基本薪酬与绩效薪酬总额的百分之五十。本次披露的 2025 年度薪酬包含了公司高级管理人员的 2025 年度基本年薪、2025 年度预发绩效年薪，2025



年度剩余部分绩效年薪将在年度考核后发放。

5、其他关联交易

(1) 关联方为本公司提供金融服务

本公司与江苏凤凰出版传媒集团有限公司的控股子公司江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）签署《金融服务协议》，接受财务公司为本公司（含子公司）提供以下服务：

①存款服务

本公司（含子公司）在财务公司开立存款账户，并本着存取自由的原则，将资金存入在财务公司开立的存款账户，存款形式可以是活期存款、定期存款通知存款、协定存款等。

本公司（含子公司）存放在财务公司的每日最高存款余额（包括应计利息及手续费）不超过 30 亿元（含本数）。

财务公司为本公司（含子公司）提供存款服务的存款利率在同等条件下将不低于中国人民银行统一颁布的同期同类存款的存款基准利率，不低于同期中国国内主要商业银行同类存款的存款利率，也不低于江苏凤凰出版传媒集团有限公司其他成员单位同期在财务公司同类存款的存款利率。

本公司及子公司与财务公司签订了《人民币单位协定存款协议》，协议约定各公司账户金额超过协定存款额度 5 万元时，超过部分按 1.30%（2025 年 6 月前）、1.00%（2025 年 6 月后）的协定存款利率计息，低于协定存款额度时，对协定存款额度内的存款按结息日或支取日活期存款利率（2025 年活期存款年利率 0.1%）计息。

②结算服务

本公司（含子公司）在财务公司开立结算账户，财务公司根据本公司（含子公司）指令为本公司（含子公司）提供付款服务和收款服务，以及其他与结算业务相关的辅助服务。

财务公司为本公司（含子公司）提供上述结算服务按照中国人民银行、银保监会等相关部门以及财务公司的相关规定收取相关费用，该等费用应不高于中国主要金融机构就同类服务所收取的费用，且不高于财务公司向江苏凤凰出版传媒集团有限公司其他成员单位提供的结算费用标准。

③信贷服务

在符合国家有关法律法规的前提下，财务公司根据本公司（含子公司）经营和发展需要，为本公司（含子公司）提供综合授信服务，本公司（含子公司）可以使用财务公司提供的综合授信额度办理贷款、票据承兑、票据贴现、担保及其他形式的资金融通业务。

财务公司给予本公司（含子公司）综合授信额度的每日使用余额（包括所支付的服务费用或利息支出）不超过人民币合计 30 亿元（含本数）。



财务公司承诺向本公司（含子公司）提供优惠的贷款利率及费率，并不高于本公司（含子公司）在其它国内金融机构取得的同期同档次贷款利率及费率水平。有关信贷服务的具体事项由双方另行签署协议。

④其他金融服务

财务公司可按本公司（含子公司）的需求，向本公司（含子公司）提供经营范围内的其他金融服务，双方需进行磋商及订立独立的协议。

财务公司就提供其他金融服务所收取的费用，将不高于中国主要金融机构就同类服务所收取的费用。

本公司（含子公司）财务公司账户存取情况如下（单位：元）：

年度	存入（包括应计利息）	支取	期末账户余额	本期确认的存款利息收入
2024 年	1,667,636,679.74	2,093,120,285.50	303,655,727.31	5,272,508.90
2025 年	565,084,946.81	604,977,321.77	263,763,352.35	3,082,151.04

除存款业务外，本公司的子公司江苏凤凰和昇地产有限公司于 2023 年与交通银行股份有限公司江苏省分行（以下简称“交通银行”）、江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司共同签署《NO. 2022G22 项目人民币 500,000,000 元银团贷款合同》，全体贷款人同意按照合同的规定向借款人提供总计不超过人民币 500,000,000 元的贷款额度。合同规定，初始承贷额为交通银行 350,000,000 元，财务公司 150,000,000 元，贷款利率均为 2.6%。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司（含子公司）累计取得、偿还财务公司贷款情况如下：

借款人名称	累计借款	累计偿还	余额	借款日期	到期日期
江苏凤凰和昇地产有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00		2023-4-28	2027-4-27
江苏凤凰和昇地产有限公司	24,000,000.00	5,040,000.00	18,960,000.00	2023-6-5	2027-4-27
江苏凤凰和昇地产有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	2023-9-13	2027-4-27
江苏凤凰和昇地产有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	2024-1-15	2027-4-27
江苏凤凰和昇地产有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	2024-6-24	2027-4-27
合计	132,000,000.00	29,040,000.00	102,960,000.00	--	--

2025 年度，江苏凤凰和昇地产有限公司向江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司借款，计提利息 3,249,341.33 元，支付利息 3,270,314.66 元。



同时本公司为该笔贷款提供连带担保。担保范围为借款合同项下本金，即人民币 500,000,000 元及利息(包括复利和罚息)，借款合同及相关融资文件项下的违约金、赔偿金、借款人应向银团成员行支付的其他款项(包括但不限于有关手续费、电讯费、杂费等)及实现债权与担保权利而发生的费用(包括但不限于诉仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费证费、送达费、公告费、律师费等)、生效法律文书迟延履行期间的加倍利息。保证期间为自合同生效之日起至融资文件项下债务履行期限届满之日起三年。

(2) 关联方奖励

关联方	项目	计入当期损益的金额		计入当期损益项目
		本期金额	上期金额	
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	凤凰之星奖励	55,000.00	3,000.00	营业外收入

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	254,727,300.96		303,655,727.31	
小计		254,727,300.96		303,655,727.31	
预付账款	江苏凤凰信息科技有限公司	6,603.77			
小计		6,603.77			
其他流动资产	江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	9,036,051.39			
小计		9,036,051.39			

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
其他应付款	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
小计		1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
一年内到期的非流动负债	江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	76,641,796.00	26,502,769.33
小计		76,641,796.00	26,502,769.33
长期借款	江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	26,400,000.00	102,960,000.00
小计		26,400,000.00	102,960,000.00

十二、承诺及或有事项



(一) 重要的承诺事项**1、经营租赁承诺**

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

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

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	41,749,732.52
1至2年	41,749,732.52
2至3年	41,749,732.52
3年以上	41,749,732.52
合计	166,998,930.08

2、截止2025年12月31日，本公司无其他需说明的重大承诺事项。

(二) 或有事项

1、本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截止2025年12月31日，担保累计余额为5,901.51万元，上述担保为阶段性担保。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对本公司的财务状况造成重大影响。

2、截止2025年12月31日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项**1、资产负债表日后利润分配情况说明**

经公司第九届第十三次董事会决议，公司 2025 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，未分配利润结转下一年度。

2、截至报告日，除上述事项外，本公司无其他需要说明的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需说明的其他重要事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	83,550,243.06	68,695,694.45
合计	83,550,243.06	68,695,694.45

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 其他应收款：

1) 按账龄披露：

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	34,872,562.85	29,299,929.93
一至二年	29,299,929.93	39,395,764.52
二至三年	19,377,750.28	
小计	83,550,243.06	68,695,694.45
减：坏账准备		
合计	83,550,243.06	68,695,694.45

2) 按款项性质分类情况：

款项的性质	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
单位往来款	83,550,243.06	68,695,694.45
合计	83,550,243.06	68,695,694.45

3) 按坏账准备计提方法分类披露：

类别	2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	83,550,243.06	100.00			83,550,243.06
其中：关联方组合	83,550,243.06	100.00			83,550,243.06
合计	83,550,243.06	100.00			83,550,243.06

(续)



类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	68,695,694.45	100.00			68,695,694.45
其中：关联方组合	68,695,694.45	100.00			68,695,694.45
合计	68,695,694.45	100.00			68,695,694.45

按组合计提坏账准备：

名称	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
其他应收款——关联方往来组合	83,550,243.06		
合计	83,550,243.06		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

3) 本期无实际核销的其他应收款。

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
合肥凤凰文化地产有限公司	单位往来款	69,233,194.45	一年以内、一至二年	82.86	
江苏凤凰和昇地产有限公司	单位往来款	14,317,048.61	一年以内	17.14	
合计		83,550,243.06		100.00	

5) 报告期，本公司无因资金集中管理而列报于其他应收款。

2、长期股权投资

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,761,150,614.66	785,225,595.52	1,975,925,019.14	2,761,150,614.66	543,255,684.20	2,217,894,930.46
合计	2,761,150,614.66	785,225,595.52	1,975,925,019.14	2,761,150,614.66	543,255,684.20	2,217,894,930.46

(1) 对子公司投资



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
江苏凤凰置业有限公司	1,281,150,614.66			1,281,150,614.66		
盐城凤凰地产有限公司	340,000,000.00			340,000,000.00		
合肥凤凰文化地产有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00	150,416,666.67	150,416,666.67
镇江凤凰文化地产有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00	91,553,244.65	500,000,000.00
泰兴市凤凰地产有限公司	260,000,000.00			260,000,000.00		134,808,928.85
合计	2,761,150,614.66			2,761,150,614.66	241,969,911.32	785,225,595.52

3、营业收入和营业成本

(1) 分类情况

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务			3,033.02	
合计			3,033.02	

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	2025 年度		2024 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
其他			3,033.02	



十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	2025 年度	2024 年度	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	9,316.23	2,104.00	
计入当期损益的政府补助（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）	56,506.00	105,063.00	
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			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
委托他人投资或管理资产的损益			
对外委托贷款取得的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,223.62		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
非货币性资产交换损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益	175,552.64		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等			
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响			
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用			
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
交易价格显失公允的交易产生的收益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,323,120.48	44,462.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减：少数股东权益影响额			
所得税影响额	-261,236.27	20,242.49	
合计	-816,285.72	131,387.35	



2、净资产收益率及每股收益

①2025 年度

报告期利润	加权平均净资产收 益率(%)	每股收益(元)	
		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	-8.08	-0.4137	-0.4137
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-8.06	-0.4129	-0.4129

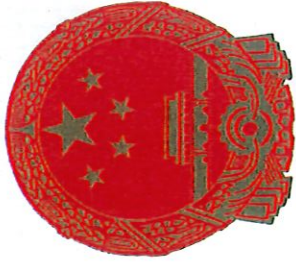
公司在报告期内不存在稀释性潜在普通股。

江苏凤凰置业投资股份有限公司

(加盖公章)

2026 年 4 月 9 日





会计师事务所 执业证书

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：郭澳

主任会计师：南京建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20楼

经营场所：特殊普通合伙

组织形式：32000010

执业证书编号：系财会[2013]39号

批准执业文号：2013年09月28日

批准执业日期：



发证机关：



二〇一三年三月

中华人民共和国财政部制

证书序号：0012336

说明

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



姓名 吴景亚
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1986-09-19
 Date of birth
 工作单位 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 3200002198609198022
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



吴景亚(320000104824)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

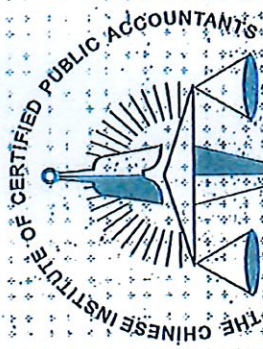
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



吴景亚 320000104824

年 /y 月 /m 日 /d



立信会计师事务所
LIXIN ACCOUNTANTS



姓名: 雷迎春
Full name: 雷迎春
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1993-12-28
Date of birth: 1993-12-28
工作单位: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 321281199312287617
Identity card No.: 321281199312287617



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 320000100338
No. of Certificate: 320000100338

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会

发证日期: 2021 12 月 30 日
Date of Issuance: 2021 / 12 / 30

年 月 日
/y /m /d