

南京栖霞建设股份有限公司
2025 年度财务报表及审计报告
【天衡审字(2026)01234 号】

南京栖霞建设股份有限公司

2025 年度财务报表及审计报告

类别	页码
审计报告	1-4
2025 年度财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
资产负债表	7-8
利润表	9
现金流量表	10
所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-102
补充资料	1

审计报告

天衡审字(2026)01234号

南京栖霞建设股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”）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，公允反映了栖霞建设 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，我们独立于栖霞建设，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，认为对本次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） 存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、14；五、7；五、49。

1、 事项描述

截止 2025 年 12 月 31 日，栖霞建设开发成本、开发产品（以下统称“存货”）的账面余额 1,583,424.10 万元、存货跌价准备 349,215.90 万元，本期计提存货跌价准备 216,771.15 万元。

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，栖霞建设管理层（以下简称“管理层”）需对每个拟开发项目和在建项目达到完工状态时将要发生的建造成本做出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净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。

由于存货对栖霞建设资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将栖霞建设存货的可变现净值的确定识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定实施的审计程序主要包括：

（1）评价并测试了管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造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，询问管理层相应项目的进度和项目最新总预算；

（3）评价管理层所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和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最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，对管理层估计的合理性进行评估；

（5）获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额。

（二）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、28；五、24；五、39。

1、事项描述

房地产开发项目的收入占栖霞建设 2025 年度营业收入总额的 84.37%。栖霞建设在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：房产完工并验收合格、签订了销售合同、达到销售合同约定的交付条件、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认销售收入的实现。

由于房地产开发项目的收入对栖霞建设的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的微小错报汇总起来可能对栖霞建设的利润产生重大影响，因此，我们将栖霞建设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

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

（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）检查栖霞建设的房产标准买卖合同条款，以评价栖霞建设有关房地产开发项目的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、竣工验收报告、正式书面交房通知书、房屋入住流程表、合同收款情况等支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照栖霞建设的收入确认政策确认；

（4）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其每平方米平均售价与从公开信息获取的售价相比较；

（5）就资产负债表日前后确认房产销售收入，选取样本，检查证明房产销售可以确认收入的支持性文件，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

管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估栖霞建设的持续经营能力，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、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督栖霞建设的财务报告过程。

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：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对栖霞建设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栖霞建设不能持续经营。

（5）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。

(6) 就栖霞建设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。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：徐春艳
（项目合伙人）

中国·南京
2026年4月28日

中国注册会计师：项晓昕



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：人民币元

	注 释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	1,359,000,234.37	1,711,112,654.52
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	54,000,160.00	57,240,169.60
衍生金融资产			
应收票据	五、3	77,700.00	
应收账款	五、4	27,162,391.02	18,354,085.46
应收款项融资			
预付款项	五、5	5,519,654.20	10,473,605.27
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、6	264,801,788.84	475,189,513.92
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、7	12,407,776,546.33	17,587,784,028.88
合同资产	五、8	135,640,629.54	220,245,582.32
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、9	343,164,636.65	508,688,397.01
流动资产合计		14,597,143,740.95	20,589,088,036.98
非流动资产：			
发放贷款和垫款	五、10	22,087,351.78	27,130,967.50
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、11	348,449,376.97	507,343,468.62
其他权益工具投资	五、12	628,016,214.51	660,059,510.74
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、13	449,918,737.19	559,266,509.29
固定资产	五、14	53,200,457.60	47,887,401.08
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、15	37,130,964.91	45,699,649.08
无形资产	五、16	133,708.96	389,239.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、17	5,609,915.94	9,556,398.06
递延所得税资产	五、18	899,363,415.63	846,067,021.73
其他非流动资产	五、19	398,230.09	
非流动资产合计		2,444,308,373.58	2,703,400,165.93
资产总计		17,041,452,114.53	23,292,488,202.91

公司法定代表人：

[Signature]

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	注 释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、21	15,013,750.00	170,166,222.23
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、22	1,214,023,851.77	1,323,205,602.12
预收款项	五、23	6,188,861.73	8,475,664.62
合同负债	五、24	1,121,327,619.59	4,545,231,305.17
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、25	25,106,900.44	28,568,479.79
应交税费	五、26	220,155,386.90	95,276,668.66
其他应付款	五、27	2,037,630,608.30	1,958,186,272.27
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、28	2,522,345,363.12	3,318,129,497.33
其他流动负债	五、29	145,180,747.26	440,067,400.69
流动负债合计		7,306,973,089.11	11,887,307,112.88
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、30	4,465,000,000.00	4,608,479,837.50
应付债券	五、31	3,722,442,657.40	3,354,186,924.66
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、32	32,592,786.86	41,607,597.89
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、18	2,087,296.05	8,734,632.44
其他非流动负债	五、33	3,462,300.00	3,462,300.00
非流动负债合计		8,225,585,040.31	8,016,471,292.49
负债合计		15,532,558,129.42	19,903,778,405.37
股东权益：			
股本	五、34	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、35	1,068,000,808.34	1,060,054,945.70
减：库存股			
其他综合收益	五、36	-98,202,368.63	-74,473,062.41
专项储备			
盈余公积	五、37	415,436,606.32	415,436,606.32
一般风险准备			
未分配利润	五、38	-1,054,134,894.74	790,737,834.48
归属于母公司股东权益合计		1,381,100,151.29	3,241,756,324.09
少数股东权益		127,793,833.82	146,953,473.45
股东权益合计		1,508,893,985.11	3,388,709,797.54
负债和股东权益总计		17,041,452,114.53	23,292,488,202.91

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2025年度

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

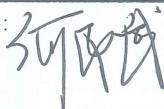
单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
一、营业总收入		4,931,132,264.80	2,118,117,733.12
其中：营业收入	五、39	4,930,657,725.62	2,117,557,631.27
利息收入	五、40	474,539.18	560,101.85
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,617,383,839.31	2,153,110,176.11
其中：营业成本	五、39	4,004,908,513.34	1,695,607,696.20
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、41	291,919,703.34	171,940,748.33
销售费用	五、42	90,689,411.47	55,487,160.42
管理费用	五、43	110,180,299.63	128,329,675.77
研发费用		-	-
财务费用	五、44	119,685,911.53	101,744,895.39
其中：利息费用		125,580,322.50	118,406,447.64
利息收入		6,092,556.45	17,489,557.19
加：其他收益	五、45	971,462.02	699,115.52
投资收益（损失以“-”号填列）	五、46	-126,417,194.68	-157,340,166.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-127,107,282.98	-158,709,595.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、47	-3,240,009.60	15,930,047.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-19,618,357.67	-1,917,701.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、49	-2,193,335,697.01	-1,035,323,772.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、50	235,177.99	354.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,027,656,193.46	-1,212,944,565.78
加：营业外收入	五、51	3,138,272.03	4,048,449.44
减：营业外支出	五、52	1,322,799.69	2,962,238.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,025,840,721.12	-1,211,858,354.48
减：所得税费用	五、53	28,017,217.84	-220,685,796.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,053,857,938.96	-991,172,558.24
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,053,857,938.96	-991,172,558.24
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）		-1,844,872,729.22	-938,236,314.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-208,985,209.74	-52,936,243.34
六、其他综合收益的税后净额		-23,729,306.22	26,605,839.86
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-23,729,306.22	26,605,839.86
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-24,032,472.18	26,701,909.63
(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		-24,032,472.18	26,701,909.63
(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		303,165.96	-96,069.77
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		303,165.96	-96,069.77
(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		-2,077,587,245.18	-964,566,718.38
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,868,602,035.44	-911,630,475.04
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-208,985,209.74	-52,936,243.34
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-1.76	-0.89
（二）稀释每股收益		-1.76	-0.89

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




合并现金流量表

2025年度

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

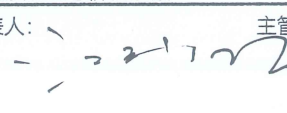
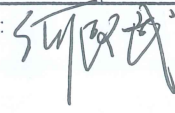

单位：人民币元

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		1,565,386,027.15	1,761,631,077.95
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		514,728.35	594,373.27
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			12,327,131.59
收到其他与经营活动有关的现金	五、54 (1)	45,581,036.32	130,018,087.13
经营活动现金流入小计		1,611,481,791.82	1,904,570,669.94
购买商品、接受劳务支付的现金		878,450,840.42	1,471,402,903.31
客户贷款及垫款净增加额		-5,784,688.00	-6,600,000.00
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		199,578,390.96	230,785,469.90
支付的各项税费		173,519,223.46	452,812,073.86
支付其他与经营活动有关的现金	五、54 (1)	125,570,296.49	110,993,288.90
经营活动现金流出小计		1,371,334,063.33	2,259,393,735.97
经营活动产生的现金流量净额	五、55	240,147,728.49	-354,823,066.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	五、54 (2)	349,690,455.00	417,774,065.50
取得投资收益收到的现金	五、54 (2)	890,088.30	1,369,428.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	五、54 (2)	138,394,219.11	286,354,931.44
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		488,974,762.41	705,498,425.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,939,240.04	9,265,137.35
投资支付的现金	五、54 (2)	349,690,455.00	468,028,628.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		360,629,695.04	477,293,765.35
投资活动产生的现金流量净额		128,345,067.37	228,204,660.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		82,750,454.69	1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		82,750,454.69	1,000,000.00
取得借款收到的现金		700,840,000.00	3,420,219,811.33
收到其他与筹资活动有关的现金	五、54 (3)	345,871,298.11	175,616,127.44
筹资活动现金流入小计		1,129,461,752.80	3,596,835,938.77
偿还债务支付的现金		1,422,640,000.00	3,923,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		370,463,419.44	488,071,539.90
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、54 (3)	59,194,551.61	70,374,774.67
筹资活动现金流出小计		1,852,297,971.05	4,481,446,314.57
筹资活动产生的现金流量净额		-722,836,218.25	-884,610,375.80
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	五、55	-354,343,422.39	-1,011,228,781.63
加：期初现金及现金等价物余额	五、55	1,686,660,119.83	2,697,888,901.46
六、期末现金及现金等价物余额	五、55	1,332,316,697.44	1,686,660,119.83

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2025年度

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：人民币元

项目	2025年度										
	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益	
一、上年年末余额	1,050,000,000.00		1,060,054,945.70		-74,473,062.41		415,436,606.32		790,737,834.48	146,953,473.45	3,388,709,797.54
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	1,050,000,000.00		1,060,054,945.70		-74,473,062.41		415,436,606.32		790,737,834.48	146,953,473.45	3,388,709,797.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			7,945,862.64		-23,729,306.22				-1,844,872,729.22	-19,159,639.63	-1,879,815,812.43
（一）综合收益总额					-23,729,306.22				-1,844,872,729.22	-208,985,209.74	-2,077,587,245.18
（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、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）			11,940,384.58								
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,050,000,000.00		1,068,000,808.34		-98,202,368.63		415,436,606.32		-1,054,134,894.74	127,793,833.82	1,508,893,985.11

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

何政斌

何政斌

何政斌



合并所有者权益变动表 (续)

2025年度

单位: 人民币元

项目	2024年度										
	归属于母公司所有者权益										
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,050,000,000.00		1,064,902,373.40		-101,078,902.27		415,436,606.32		1,728,974,149.38	204,227,926.99	4,362,462,153.82
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	1,050,000,000.00		1,064,902,373.40		-101,078,902.27		415,436,606.32		1,728,974,149.38	204,227,926.99	4,362,462,153.82
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-4,847,427.70		26,605,839.86				-938,236,314.90	-57,274,453.54	-973,752,356.28
(一) 综合收益总额					26,605,839.86				-938,236,314.90	-52,936,243.34	-964,566,718.38
(二) 所有者投入和减少资本										-4,338,210.20	-4,338,210.20
1、股东投入的普通股										-4,026,481.34	-4,026,481.34
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										-311,728.86	-311,728.86
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者 (或股东) 的分配											
4、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本 (或股本)											
2、盈余公积转增资本 (或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他			-4,847,427.70								-4,847,427.70
四、本期末余额	1,050,000,000.00		1,060,054,945.70	-	-74,473,062.41		415,436,606.32	-	790,737,834.48	146,953,473.45	3,388,709,797.54

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

公司法定代表人:



编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

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		763,386,833.62	638,548,680.68
交易性金融资产		54,000,160.00	57,240,169.60
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	2,094,656.91	784,756.48
应收款项融资			
预付账款		1,093,686.34	4,154,430.56
其他应收款	十五、2	1,617,960,528.96	2,349,377,194.46
其中：应收利息			
应收股利			
存货		6,201,600,149.39	7,161,441,187.62
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		133,944,930.65	80,781,490.08
流动资产合计		8,774,080,945.87	10,292,327,909.48
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	2,577,143,030.20	2,520,220,368.35
其他权益工具投资		628,016,214.51	660,059,510.74
其他非流动金融资产			
投资性房地产		58,737,867.92	123,945,140.21
固定资产		2,339,384.15	2,639,302.66
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		36,563,717.50	45,001,498.45
无形资产		133,708.96	326,962.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,458,251.09	9,215,584.61
递延所得税资产		671,681,388.93	474,930,088.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,980,073,563.26	3,836,338,455.25
资产总计		12,754,154,509.13	14,128,666,364.73

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	注 释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		553,008,098.67	392,031,446.13
预收款项		1,804,120.66	4,194,703.82
合同负债		754,784,374.56	828,764,540.59
应付职工薪酬		4,008,136.00	3,389,972.08
应交税费		801,787.58	8,581,656.52
其他应付款		1,786,898,331.49	1,677,562,732.51
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		1,654,062,127.20	1,807,210,996.46
其他流动负债		46,468,109.10	50,598,173.05
流动负债合计		4,801,835,085.26	4,772,334,221.16
非流动负债：			
长期借款		2,135,000,000.00	2,786,018,094.44
应付债券		3,722,442,657.40	3,354,186,924.66
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		32,108,429.64	40,987,419.40
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		771,995.92	847,967.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,890,323,082.96	6,182,040,406.37
负债合计		10,692,158,168.22	10,954,374,627.53
股东权益：			
股本		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,037,943,871.42	1,041,938,393.36
减：库存股			
其他综合收益		-98,202,368.63	-74,473,062.41
专项储备			
盈余公积		415,436,606.32	415,436,606.32
未分配利润		-343,181,768.20	741,389,799.93
股东权益合计		2,061,996,340.91	3,174,291,737.20
负债和股东权益总计		12,754,154,509.13	14,128,666,364.73

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2025年度

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2025年度	2024年度
一、营业收入	十五、4	554,794,085.68	506,720,558.15
减：营业成本	十五、4	381,272,730.14	245,849,544.79
税金及附加		81,427,000.02	103,982,115.67
销售费用		25,610,468.12	27,519,678.01
管理费用		46,989,426.44	56,835,494.19
研发费用			
财务费用		59,808,325.90	60,407,916.53
其中：利息费用		57,440,519.62	74,282,806.27
利息收入		7,663,311.72	13,905,302.21
加：其他收益		32,732.56	100,925.04
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	-91,142,246.36	-156,518,870.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-121,189,282.17	-156,526,346.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-3,240,009.60	15,930,047.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-757,360.81	-94,454.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,131,225,597.96	-714,566,605.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-130.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,266,646,347.11	-843,023,280.65
加：营业外收入		200,398.26	425,065.64
减：营业外支出		319,836.10	1,100,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,266,765,784.95	-843,698,215.01
减：所得税费用		-182,194,216.82	-174,197,345.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,084,571,568.13	-669,500,869.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,084,571,568.13	-669,500,869.44
（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		-23,729,306.22	26,605,839.86
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-24,032,472.18	26,701,909.63
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		-24,032,472.18	26,701,909.63
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		303,165.96	-96,069.77
1.权益法下可转损益的其他综合收益		303,165.96	-96,069.77
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		-1,108,300,874.35	-642,895,029.58
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2025年度

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：人民币元

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		387,820,828.66	367,351,354.88
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		65,264,563.72	4,789,866.07
经营活动现金流入小计		453,085,392.38	372,141,220.95
购买商品、接受劳务支付的现金		152,009,610.56	202,057,473.93
支付给职工以及为职工支付的现金		25,695,612.25	31,494,611.06
支付的各项税费		64,189,549.54	152,330,528.08
支付其他与经营活动有关的现金		97,847,248.03	38,494,249.63
经营活动现金流出小计		339,742,020.38	424,376,862.70
经营活动产生的现金流量净额		113,343,372.00	-52,235,641.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		16,530,455.00	100,761,977.50
取得投资收益收到的现金		30,247,035.81	7,476.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		109,028,888.56	261,139,574.29
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		155,806,379.37	361,909,027.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,894,111.37
投资支付的现金		44,030,455.00	61,016,540.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		44,030,455.00	62,910,651.37
投资活动产生的现金流量净额		111,775,924.37	298,998,376.45
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		385,840,000.00	3,050,219,811.33
收到其他与筹资活动有关的现金		801,742,016.62	442,448,000.00
筹资活动现金流入小计		1,187,582,016.62	3,492,667,811.33
偿还债务支付的现金		818,140,000.00	2,926,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		250,433,212.17	330,704,533.56
支付其他与筹资活动有关的现金		213,081,972.56	863,287,864.93
筹资活动现金流出小计		1,281,655,184.73	4,119,992,398.49
筹资活动产生的现金流量净额		-94,073,168.11	-627,324,587.16
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		631,488,531.11	1,012,050,383.57
六、期末现金及现金等价物余额			
		762,534,659.37	631,488,531.11

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司



项	2025年度							所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	1,050,000,000.00		1,041,938,393.36		-74,473,062.41		415,436,606.32	3,174,291,737.20
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,050,000,000.00		1,041,938,393.36		-74,473,062.41		415,436,606.32	3,174,291,737.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-3,994,521.94		-23,729,306.22		-1,084,571,568.13	-1,112,295,396.29
（一）综合收益总额					-23,729,306.22		-1,084,571,568.13	-1,108,300,874.35
（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、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他			-3,994,521.94					-3,994,521.94
四、本期期末余额	1,050,000,000.00		1,037,943,871.42		-98,202,368.63		415,436,606.32	2,061,996,340.91

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

公司法定代表人：

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

所有者权益变动表(续)

2025年度

单位: 人民币元

项目	2024年度							所有者权益合计			
	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	
		优先股	永续债								其他
一、上年年末余额	1,050,000,000.00				1,046,724,031.26					1,410,890,669.37	3,821,972,404.68
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,046,724,031.26					1,410,890,669.37	3,821,972,404.68
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-4,785,637.90					-669,500,869.44	-647,680,667.48
(一) 综合收益总额										-669,500,869.44	-642,895,029.58
(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、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,050,000,000.00				-4,785,637.90					741,389,799.93	-4,785,637.90
					1,041,938,393.36					415,436,606.32	3,174,291,737.20

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

公司法定代表人:



编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

一、公司基本情况

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经南京市人民政府宁政复（1999）82 号文批准，由南京栖霞建设集团有限公司（以下简称“栖霞集团公司”）作为主要发起人，联合南京新港高科技股份有限公司、南京栖霞国资投资集团有限公司（简称“南京栖霞国资公司”）、南京市园林实业总公司、东南大学建筑设计研究院、南京栖霞建设集团物资供销有限公司等股东，共同发起设立组建的股份有限公司，公司现有注册资本为 105,000 万元，总股本为 105,000 万股。

本公司于 1999 年 12 月 23 日设立，设立时股本为 10,000 万股。公司于 2002 年 1 月 15 日经中国证监会证监发行字（2002）7 号文核准，向社会公开发行人民币普通股股票 4,000 万股，每股面值 1 元，2002 年 3 月 28 日在上海证券交易所上市，股票简称：栖霞建设，股票代码：600533，股票发行后股本为 14,000 万股。

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

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

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

根据本公司第三届董事会第九次会议及 2006 年度第三次临时股东大会决议的规定，以资本公积每 10 股转增 5 股，转增股本 13,500 万股，转增后股本总数为 40,500 万股，2008 年 6 月 30 日，经中国证券监督管理委员会证监许可（2008）862 号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的批复》核准，公司公开增发人民币普通股股票 12,000 万股，每股面值 1 元。

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

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东会、董事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构：董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会等三个专门委员会；公司下设前期开发部、规划设计部、工程部、成本管理部、营销部、人力资源部、财务部、办公室等主要职能部门。

本公司属房地产业。

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

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

统一社会信用代码：91320100721702184R。

公司注册地址和总部地址：公司总部位于南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢。

本财务报表及财务报表附注经本公司第九届董事会第六次会议于 2026 年 4 月 28 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2025 年 12 月 31 日止的 2025 年度财务报表。

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，对收入确认制定了具体会计政策和会计估计，详见本附注三、28“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

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

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

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。

子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

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的份额的，其余部分应当冲减少数股东权益。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，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，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

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。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号-资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号-资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

（1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

（2）外币财务报表的折算

境外经营的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，股东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。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中单独列示。

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

（2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 金融资产的初始计量：

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款，本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

2) 金融资产的后续计量：

a、以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

b、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其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。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。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转出，计入当期损益。

c、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

d、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将持有的未划分为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，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，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产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。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

（4）金融负债的分类和计量

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其他金融负债。

1）金融负债的初始计量

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

2）金融负债的后续计量

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；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，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

b、其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（6）金融工具的公允价值确定

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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

（7）金融工具减值（不含应收款项）

减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产。对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明应收款项的信用风险已经显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；应收款项自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的应收款项，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

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

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
银行承兑汇票	本组合为承兑人为信用风险较低的银行
商业承兑汇票	本组合为承兑人为信用风险较高的企业
低信用风险组合	本组合为应收土地保证金、房产合作项目开发款项 本组合为应收本公司之合并报表范围内关联方以及
关联方组合	母公司栖霞建设集团及其子公司款项

对于划分为账龄组合的应收款项，公司按照先发生先收回的原则统计并计算应收账款账龄。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预测，编制应收款项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。

13、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。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转出，计入当期损益。

14、存货

（1）存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

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

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

3) 企业发出存货的成本计量

①发出材料采用月末一次加权平均法。

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

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

包装物按照一次转销法进行摊销。

5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(2) 存货跌价准备

1) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

②需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

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。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

16、长期股权投资

（1）重大影响、共同控制的判断标准

1) 本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权力机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

2) 若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

（2）投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入留存收益。

2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

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

（3）后续计量及损益确认方法

1) 对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、7 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

2) 对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并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现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，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确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司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被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，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。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

（4）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，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的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，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

17、投资性房地产

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

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

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

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

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

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

18、固定资产

（1）固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

（2）本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建及建筑物	20-30 年	5%	3.17%-4.75%
机器设备	5-12 年	5%	7.92%-19.00%
运输工具	5 年	5%	19.00%
电子设备	5 年	5%	19.00%
其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%
固定资产装修	5 年	5%	19.00%

注：符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

（3）固定资产的处置

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。

（4）其他说明

1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

3) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

19、在建工程

在在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

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

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且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时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

1) 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所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款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。

2) 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所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内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。

21、无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

1) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销：

项目	预计使用寿命依据	期限
软件	预计受益期限	5-10 年

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

2) 对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

(3) 内部研究开发项目

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

1) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出。

2) 划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

3) 研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

4) 研发过程中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。

22、长期待摊费用

长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

23、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、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、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

24、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。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

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利为设定提存计划，主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司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：本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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

26、预计负债

（1）与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- 1) 该义务是企业承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如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：

- 1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- 2) 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。

27、维修基金和质量保证金

（1）维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（2）质量保证金

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

28、收入

（1）收入的总确认原则

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

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 1) 就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- 2) 已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- 3) 已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- 4) 已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- 5) 客户已接受该商品；
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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

（2）本公司收入的具体确认原则

1) 房地产销售收入

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

2) 物业管理服务收入

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

3) 出租物业收入

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

4) 建造施工收入

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

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

29、合同成本

（1）取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

（2）履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，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预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应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。

30、政府补助

（1）政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

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

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

3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

（2）政府补助的确认时点

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

- 1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；
- 2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；
- 3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；
- 4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

（3）政府补助的会计处理

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

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

- 1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。
 - 2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。
- 已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：
- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
 - 2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
 - 3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

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

31、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：1）该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

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

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

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

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

32、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低（不超过人民币 40,000 元）的租赁认定为低价值资产租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。

1）使用权资产

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②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；③承租人发生的初始直接费用；④承租人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。

使用权资产后续计量包括：

①本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

②本公司对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司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。

③本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2) 租赁负债

在租赁开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指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。其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

在租赁期开始日，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。对应收融资租赁款进行初始计量时，以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。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。取得的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。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得的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。

33、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

报告期内公司无重大会计政策变更。

(2) 重大会计估计变更

报告期内公司无重大会计估计变更。

四、税项

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	企业所得税税率为 25%、20%
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、10%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	应纳流转税税额	7%
教育费附加	应纳流转税税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税税额	2%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴	实行四级超率累进税率（30%-60%）计缴；预缴率适用房地产所在地具体规定
房产税	房产计税余值或租金收入	房产计税余值的 1.2%或租金收入的 12%
城镇土地使用税	实际占用土地面积	适用地区幅度差别定额税率

报告期内，公司及子公司企业所得税税率如下：

纳税主体名称	所得税税率
南京星客公寓管理有限公司	20%
海南卓辰置业有限公司	20%
苏州枫庭酒店管理有限公司	20%
江苏星连家电子商务有限公司	20%
南京汇安家置业有限责任公司	20%
南京世豪物业管理有限公司	20%
南京星连家教育科技有限公司	20%
南京星鲜购电子商务有限公司	20%
南京星汇到家科技服务有限公司	20%
南京星叶汇物业服务有限公司	20%
南京星叶连家商贸有限公司	20%
南京星连家装饰有限责任公司	20%
南京星禾生态科技有限公司	20%
无锡栖建物业服务有限公司	20%
苏州栖星霞物业服务有限公司	20%
南京市栖霞区东方天郡幼儿园	0%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

（1）增值税

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

（2）企业所得税

根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）的有关规定，企业所得税享受小微企业税收优惠政策，即对小型微利企业年应纳税所得额，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

（3）其他税种

根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）的有关规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 退役军人事务部公告 2023 年第 14 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。

依据《关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 人力资源社会保障部 农业农村部公告 2023 年第 15 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 30%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加的计税依据是享受本项税收优惠政策前的增值税应纳税额。

按上述标准计算的税收扣减额应在企业当年实际应缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税税额中扣减，当年扣减不完的，不得结转下年使用。

根据财政部、国家税务总局《关于安置残疾人员就业有关企业所得税优惠政策问题的通知》（财税[2009]70 号）规定，对企业安置残疾人员的，在按照支付给残疾职工工资据实扣除的基础上，可以在计算应纳税所得额时按照支付给残疾职工工资的 100%加计扣除。

五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

（1）明细项目

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	132,417.19	94,334.88
银行存款	1,357,277,451.12	1,709,475,727.58
其他货币资金	1,590,366.06	1,542,592.06
合计	1,359,000,234.37	1,711,112,654.52
其中：存放在境外的款项总额	-	-

(2) 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的款项详见五、20“所有权或使用权受到限制的资产”。

2、交易性金融资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	54,000,160.00	57,240,169.60
权益工具投资	54,000,160.00	57,240,169.60
合计	54,000,160.00	57,240,169.60

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

种类	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	77,700.00	-
商业承兑汇票	-	-
合计	77,700.00	-

(2) 按坏账计提方法分类

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	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	77,700.00	100.00%	-	-	77,700.00
其中：银行承兑汇票	77,700.00	100.00%	-	-	77,700.00
商业承兑汇票	-	-	-	-	-
合计	77,700.00	100.00%	-	-	77,700.00

按组合计提坏账准备

名称	2025 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票	77,700.00	-	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

(3) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	-	-

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025 年 12 月 31 日账面余额
一年以内	27,167,472.31
一至二年	1,690,394.86
二至三年	-
三年以上	370,060.96
合计	29,227,928.13

(2) 应收账款分类披露

项目	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	331,660.96	1.13%	331,660.96	100.00%	-
按组合计提坏账准备	28,896,267.17	98.87%	1,733,876.15	6.00%	27,162,391.02
合计	29,227,928.13	100.00%	2,065,537.11	7.07%	27,162,391.02

(续)

项目	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	331,660.96	1.67%	331,660.96	100.00%	-
按组合计提坏账准备	19,505,621.87	98.33%	1,151,536.41	5.90%	18,354,085.46
合计	19,837,282.83	100.00%	1,483,197.37	7.48%	18,354,085.46

按单项计提坏账准备

名称	2025 年 12 月 31 日余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
杨维强	331,660.96	331,660.96	100.00%	预计无法收回

按组合计提坏账准备

项目	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	28,326,618.40	1,733,696.15	6.12%
关联方组合	389,648.77	-	-

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项目	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低信用风险组合	180,000.00	180.00	0.10%
合计	28,896,267.17	1,733,876.15	6.00%

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
一年以内	26,852,065.84	1,611,124.14	6.00%
一至二年	1,436,152.56	114,892.01	8.00%
二至三年	-	-	-
三年以上	38,400.00	7,680.00	20.00%
合计	28,326,618.40	1,733,696.15	6.12%

按账龄组合计提坏账的确认标准及说明: 相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
按单项计提坏账准备	331,660.96	-	-	-	-	331,660.96
按组合计提坏账准备	1,151,536.41	582,339.74	-	-	-	1,733,876.15
合计	1,483,197.37	582,339.74	-	-	-	2,065,537.11

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
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

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
无锡市新吴区人 民政府鸿山街道 办事处	3,181,487.25	-	3,181,487.25	1.92%	190,889.44
无锡市新吴区人 民政府旺庄街道 办事处	2,993,483.45	-	2,993,483.45	1.81%	179,609.01
南京仙林科技成 果转化中心有限 公司	1,460,277.50	-	1,460,277.50	0.88%	87,616.65
江苏德基物业管 理有限公司	1,395,058.58	-	1,395,058.58	0.84%	83,703.51
罗国玲	1,100,000.00	-	1,100,000.00	0.66%	66,000.00
合计	10,130,306.78	-	10,130,306.78	6.11%	607,818.61

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

5、预付款项

（1）账龄分析

账龄	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	4,439,145.60	80.43%	8,117,040.00	77.50%
一至二年	751,401.81	13.61%	2,259,933.86	21.58%
二至三年	324,647.29	5.88%	93,816.41	0.90%
三年以上	4,459.50	0.08%	2,815.00	0.02%
合计	5,519,654.20	100.00%	10,473,605.27	100.00%

（2）预付款项期末余额中一年以上的款项金额为 1,080,508.60 元，主要系预付工程款。

（3）预付款项金额前五名单位情况

往来单位名称	期末余额	占预付账款总额比例
南京港华燃气有限公司	2,477,924.77	44.89%
南京闹海居业科技有限公司	1,456,357.42	26.38%
江苏省电力公司无锡供电公司	611,949.07	11.09%
南京广汇石材装饰工程有限公司	190,689.57	3.45%
中国石化销售股份有限公司江苏南京石油分公司	40,000.00	0.72%
合计	4,776,920.83	86.53%

6、其他应收款

（1）分类情况

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	264,801,788.84	475,189,513.92
合计	264,801,788.84	475,189,513.92

（2）其他应收款

1) 按账龄披露

账龄	2025 年 12 月 31 日 账面余额
一年以内	29,549,196.74
一至二年	23,253,306.22
二至三年	79,785,863.86
三年以上	172,149,724.15
合计	304,738,090.97

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

2) 其他应收款按款项性质分类情况

项目	2025 年 12 月 31 日 账面余额	2024 年 12 月 31 日 账面余额
押金及保证金	47,871,256.03	54,374,257.03
房产合作开发项目款	180,444,541.53	377,626,156.02
往来款	75,051,292.92	61,212,035.70
代扣代缴	877,300.92	1,376,525.19
其他	493,699.57	750,071.35
合计	304,738,090.97	495,339,045.29

3) 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)	
2024年12月31日	17,899,531.37	-	2,250,000.00	20,149,531.37
-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	19,786,770.76	-	-	19,786,770.76
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日	37,686,302.13	-	2,250,000.00	39,936,302.13

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
其他应收款坏账准备	20,149,531.37	19,786,770.76	-	-	-	39,936,302.13

5) 2025 年度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	款项性质	2025 年 12 月 31 日	账龄	占其他应 收款总额 的比例	2025 年 12 月 31 日 坏账准备余额
深圳市卓越商业管理有限公司	房产合作开发项目款	94,951,751.00	4-5 年	31.16%	18,990,350.20

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

单位名称	款项性质	2025 年 12 月 31 日	账龄	占其他应 收款总额 的比例	2025 年 12 月 31 日 坏账准备余额
南京星城房地产开发 有限公司	房产合作开发项目款	9,420,951.51	1 年以内	28.05%	85,492.79
		13,555,139.02	1-2 年		
		62,516,700.00	2-3 年		
江苏汇金控股集团 有限公司	往来款	27,779,396.00	5 年以上	9.12%	5,555,879.20
南京市栖霞区住房 和建设局	押金及保证金	12,365,909.74	2-3 年	5.50%	2,117,609.43
		4,405,092.28	4-5 年		
南京市雨花台区住 房和建设局	押金及保证金	9,552,571.02	5 年以上	3.13%	1,910,514.20
合计		234,547,510.57		76.96%	28,659,845.82

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

7、存货

(1) 存货分类

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	267,068.10	-	267,068.10	548,307.32	-	548,307.32
库存商品	46,605.36	-	46,605.36	65,700.05	-	65,700.05
开发成本	9,399,970,588.61	2,572,751,730.14	6,827,218,858.47	15,245,018,215.83	1,151,286,392.82	14,093,731,823.01
开发产品	6,434,270,385.77	919,407,256.35	5,514,863,129.42	3,569,345,238.73	205,800,218.74	3,363,545,019.99
合同履约成本	65,373,235.02	-	65,373,235.02	129,876,339.92	-	129,876,339.92
低值易耗品	7,649.96	-	7,649.96	16,838.59	-	16,838.59
合计	15,899,935,532.82	3,492,158,986.49	12,407,776,546.33	18,944,870,640.44	1,357,086,611.56	17,587,784,028.88

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2024 年 12 月 31 日	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期开发成本增加	2025 年 12 月 31 日	利息资本化金额	其中: 本期利息资本化金额	
										2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
南京星河欢乐花园	2018.01	2028.12	483,300.00	3,016,297,627.42	-	-	144,835,987.45	3,161,133,614.87	1,014,086,309.17	62,393,750.98	-
南京半山玥府	2022.10	2027.06	324,000.00	2,768,869,253.33	1,110,628,156.22	-	308,452,784.70	1,966,693,881.81	174,631,506.13	54,959,462.79	-
南京枫情玥府	2022.12	2028.12	118,300.00	927,616,442.69	-	-	32,297,356.41	959,913,799.10	88,893,824.67	25,980,025.07	-
无锡栖霞	-	-	138,200.00	148,092,032.78	-	-	-	148,092,032.78	41,036,609.28	-	-
南京翰林院	2021.09	2025.05	171,400.00	1,650,780,716.49	1,755,872,410.25	-	105,091,693.76	-	-	-	-
南京云汇府	2022.03	2025.04	180,900.00	1,671,689,952.47	1,736,150,798.46	-	64,460,845.99	-	-	-	-
南京栖霞悦湾	2022.05	2025.04	218,500.00	2,061,177,805.53	2,108,949,007.83	-	47,771,202.30	-	-	-	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2024年12月31日	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期开发成本增加	2025年12月31日	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额
南京燕尚玥府	2022.11	2026.12/ 2027.12	363,700.00	3,000,494,385.12	-	-	163,642,874.93	3,164,137,260.05	319,366,600.29	95,747,470.82
合计			1,998,300.00	15,245,018,215.83	6,711,600,372.76	-	866,552,745.54	9,399,970,588.61	1,638,014,849.54	239,080,709.66

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
南京栖霞湾	2025.04	-	2,108,949,007.83	877,342,805.18	1,231,606,202.65
无锡天樾雅苑	2022.12	1,249,427,320.30	-	93,570,457.46	1,155,856,862.84
南京半山玥府	2025.12	-	1,110,628,156.22	246,866,080.03	863,762,076.19
南京翰锦院	2025.05	-	1,755,872,410.25	898,783,644.89	857,088,765.36
南京星叶欢乐花园	2022.12	612,239,239.26	-	5,397,760.86	606,841,478.40
南京幸福城	2024.12	440,015,052.43	-	2,308,871.79	437,706,180.64
南京云汇府	2025.04	-	1,736,150,798.46	1,392,418,566.15	343,732,232.31
南京栖霞府	2023.06	339,959,221.20	-	121,292,050.00	218,667,171.20
无锡栖霞园	2015.12	176,542,001.80	-	6,912,432.80	169,629,569.00
南京百水芊城二期	2019.09	150,007,257.51	-	-1,309,620.00	151,316,877.51
南京瑜憬尚府	2022.12	183,982,663.11	-	81,857,692.48	102,124,970.63
无锡栖霞庭	2021.01	58,644,050.67	-	-	58,644,050.67
无锡东方天郡	2020.09	58,196,238.14	-	17,625,922.39	40,570,315.75
南京瑜憬湾	2019.06	52,573,696.37	-	14,008,095.14	38,565,601.23
苏州栖霞庭	2015.01	40,060,139.77	-	2,334,177.51	37,725,962.26

南京栖霞建设股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
南京星叶枫庭	2021.12	44,201,494.06	-	12,857,989.42	31,343,504.64
南京羊山湖花园	2015.05	55,119,831.26	-	32,385,658.38	22,734,172.88
无锡瑜憬湾花园	2013.06	25,373,140.24	-	13,750,672.21	11,622,468.03
苏州栖霞	2022.10	11,266,268.89	-	2,584,191.18	8,682,077.71
南京枫情水岸	2015.07	5,889,319.20	-	5,889,319.20	-
其他项目		65,848,304.52	-	19,798,458.65	46,049,845.87
合计		3,569,345,238.73	6,711,600,372.76	3,846,675,225.72	6,434,270,385.77

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

（4）存货跌价准备和合同履约成本减值准备
按性质分类

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2025 年 12 月 31 日	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	1,151,286,392.82	1,421,465,337.32	-	-	-	2,572,751,730.14	
开发产品	205,800,218.74	746,246,115.74	-	32,639,078.13	-	919,407,256.35	
合计	1,357,086,611.56	2,167,711,453.06	-	32,639,078.13	-	3,492,158,986.49	

按主要项目分类

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2025 年 12 月 31 日	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本-南京星叶欢乐花园	613,733,872.22	504,893,470.33	-	-	-	1,118,627,342.55	
开发成本-南京燕尚玥府	233,998,928.69	491,681,623.15	-	-	-	725,680,551.84	
开发成本-枫情玥府	276,919,817.80	165,813,745.71	-	-	-	442,733,563.51	
开发成本-南京半山玥府	-	259,076,498.13	-	-	-	259,076,498.13	
开发成本-无锡栖园	26,633,774.11	-	-	-	-	26,633,774.11	
开发产品-无锡天樾雅苑	93,279,778.47	274,863,186.70	-	10,781,468.66	-	357,361,496.51	
开发产品-南京栖霞悦湾	-	283,825,454.62	-	-	-	283,825,454.62	
开发产品-南京星叶欢乐花园	79,732,659.14	87,533,736.08	-	564,333.79	-	166,702,061.43	
开发产品-南京半山玥府	-	85,657,743.56	-	-	-	85,657,743.56	
开发产品-南京瑜憬尚府	32,787,781.13	14,365,994.78	-	21,293,275.68	-	25,860,500.23	
合计	1,357,086,611.56	2,167,711,453.06	-	32,639,078.13	-	3,492,158,986.49	

（5）存货受限情况

抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的存货详见五、20“所有权或使用权受到限制的资产”。

（6）存货期末余额无确认为存货的数据资源。

8、合同资产

（1）合同资产情况

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
建造合同形成的已完工未结算资产	136,327,082.02	686,452.48	135,640,629.54	220,804,490.85	558,908.53	220,245,582.32

（2）合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	变动金额	变动原因
建造合同形成的已完工未结算资产	-84,604,952.78	通过累计产值核算本期合同资产

(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	136,327,082.02	100.00%	686,452.48	0.50%	135,640,629.54
合计	136,327,082.02	100.00%	686,452.48	0.50%	135,640,629.54

(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	220,804,490.85	100.00%	558,908.53	0.25%	220,245,582.32
合计	220,804,490.85	100.00%	558,908.53	0.25%	220,245,582.32

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
账龄组合	8,017,657.92	641,412.65	8.00%
低信用风险组合	45,039,827.82	45,039.83	0.10%
关联方组合	83,269,596.28	-	-
合计	136,327,082.02	686,452.48	0.50%

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
建造合同形成的已完未结算资产	558,908.53	127,543.95	-	-	-	686,452.48

(5) 本期实际核销的合同资产情况：

项目	核销金额
实际核销的应收账款	-

9、其他流动资产

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预缴税金、待抵扣进项税	321,530,640.10	465,732,314.62
销售佣金、服务费及其他	21,633,996.55	42,956,082.39
合计	343,164,636.65	508,688,397.01

10、发放贷款及垫款

（1）明细情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
贷款及垫款		
短期农户贷款	1,600,000.00	4,500,000.00
中长期农业经济组织贷款	5,000,000.00	5,000,000.00
呆滞贷款	28,115,312.00	31,000,000.00
小计	34,715,312.00	40,500,000.00
应计利息	17,944.45	27,625.00
减：贷款损失准备	12,645,904.67	13,396,657.50
贷款及垫款净额	22,087,351.78	27,130,967.50

（2）风险分类情况

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	贷款损失准备	账面余额	贷款损失准备
正常类贷款	6,600,000.00	66,000.00	9,500,000.00	95,000.00
关注类贷款	-	-	-	-
次级类贷款	20,715,312.00	5,178,828.00	23,600,000.00	5,900,000.00
可疑类贷款	-	-	-	-
损失类贷款	7,400,000.00	7,400,000.00	7,400,000.00	7,400,000.00
合计	34,715,312.00	12,644,828.00	40,500,000.00	13,395,000.00

（3）应计利息情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
发放贷款及垫款利息	17,944.45	27,625.00
减：贷款损失准备	1,076.67	1,657.50
发放贷款及垫款利息净额	16,867.78	25,967.50

（4）贷款损失准备

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
贷款损失准备	13,395,000.00	-750,172.00	-	-	-	12,644,828.00

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

11、长期股权投资

（1）明细情况

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
对合营企业投资	35,459,592.41	-	35,459,592.41	43,776,345.91	-	43,776,345.91
对联营企业投资	338,486,484.56	25,496,700.00	312,989,784.56	463,567,122.71	-	463,567,122.71
合计	373,946,076.97	25,496,700.00	348,449,376.97	507,343,468.62	-	507,343,468.62

（2）对联营、合营企业投资情况

被投资单位	2024 年 12 月 31 日余额	本期增减变动				
		追加投资	减少 投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动
一、合营企业						
苏州立泰公司	22,417,568.33	-	-	8,933.40	-	-
苏州业方公司	21,358,777.58	-	-	-8,325,686.90	-	-
小计	43,776,345.91	-	-	-8,316,753.50	-	-
二、联营企业						
上海嘉实	1,202,104.39	-	-	192,745.86	-	-
南京栖霞幼儿园	494,567.28	-	-	-30,654.01	-	-
棕榈股份	161,514,871.59	-	-	-116,601,070.42	303,165.96	-
南京星发公司	240,488,175.92	-	-	-4,696,410.61	-	-
南京星城房公司	59,867,403.53	-	-	-53,892.99	-	-
小计	463,567,122.71	-	-	-121,189,282.17	303,165.96	-
合计	507,343,468.62	-	-	-129,506,035.67	303,165.96	-

（续）

被投资单位	本期增减变动			2025 年 12 月 31 日余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
苏州立泰公司	-	-	-	22,426,501.73	-
苏州业方公司	-	-	-	13,033,090.68	-
小计	-	-	-	35,459,592.41	-
二、联营企业					
上海嘉实	200,000.00	-	-	1,194,850.25	-
南京栖霞幼儿园	-	-	-	463,913.27	-
棕榈股份	-	-	-3,994,521.94	41,222,445.19	-
南京星发公司	-	-	-	235,791,765.31	-
南京星城房公司	-	25,496,700.00	-	34,316,810.54	25,496,700.00
小计	200,000.00	25,496,700.00	-3,994,521.94	312,989,784.56	25,496,700.00
合计	200,000.00	25,496,700.00	-3,994,521.94	348,449,376.97	25,496,700.00

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

12、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	本期增减变动					2025 年 12 月 31 日
		追加 投资	减少 投资	本期计入其他综合 收益的利得	本期计入其他综合 收益的损失	其他	
河北银行股份有限公司	610,916,527.16	-	-	-10,163,080.77	-	-	600,753,446.39
上海中城联盟投资管理股份有限公司	9,973,696.97	-	-	-4,248,265.29	-	-	5,725,431.68
上海袁杨置星投资中心（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	39,169,286.61	-	-	-17,631,950.17	-	-	21,537,336.44
合计	660,059,510.74	-	-	-32,043,296.23	-	-	628,016,214.51

（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
河北银行股份有限公司	-	-	79,827,115.55	不以出售为目的
上海中城联盟投资管理股份有限公司	-	-	31,054,568.32	不以出售为目的
上海袁杨置星投资中心（有限合伙）	-	-	1,050,000.00	不以出售为目的
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	-	-	18,717,226.06	不以出售为目的
合计	-	-	130,648,909.93	

13、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
一、账面原值	
1、2024 年 12 月 31 日	941,438,139.74
2、本期增加金额	5,388,563.15
（1）外购	-
（2）存货\固定资产\在建工程转入	5,388,563.15
3、本期减少金额	102,882,260.78
（1）处置	100,615,080.78
（2）转入存货\固定资产\在建工程	2,267,180.00
4、2025 年 12 月 31 日	843,944,442.11
二、累计折旧和累计摊销	
1、2024 年 12 月 31 日	382,171,630.45
2、本期增加金额	40,864,160.43
（1）计提或摊销	40,864,160.43
3、本期减少金额	29,010,085.96

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	房屋、建筑物
(1) 处置	28,956,242.70
(2) 转入存货\固定资产\在建工程	53,843.26
4、2025 年 12 月 31 日	394,025,704.92
三、减值准备	
1、2024 年 12 月 31 日	-
2、本期增加金额	-
(1) 计提	-
3、本期减少金额	-
(1) 处置	-
(2) 其他转出	-
4、2025 年 12 月 31 日	-
四、账面价值	
1、2025 年 12 月 31 日	449,918,737.19
2、2024 年 12 月 31 日	559,266,509.29

(2) 投资性房地产受限情况
 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的投资性房地产详见五、20“所有权或使用权受到限制的资产”。

(3) 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，未计提减值准备。

(4) 期末无尚未办妥产权证书的投资性房地产。

14、固定资产

(1) 分类情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	53,200,457.60	47,887,401.08
固定资产清理	-	-
合计	53,200,457.60	47,887,401.08

(2) 固定资产增减变动情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1、2024 年 12 月 31 日	158,832,356.28	748,005.01	12,160,712.11	11,091,182.51	7,977,894.71	190,810,150.62
2、本期增加金额	12,244,904.05	446,105.70	10,044.25	-	-	12,701,054.00
(1) 购置	9,977,724.05	446,105.70	10,044.25	-	-	10,433,874.00
(2) 存货\投资性房地产转入	2,267,180.00	-	-	-	-	2,267,180.00
3、本期减少金额	-	7,787.61	1,157,559.33	638,690.41	-	1,804,037.35

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	固定资产装修	合计
(1) 处置或报废	-	7,787.61	1,157,559.33	638,690.41	-	1,804,037.35
(2) 转入存货/投资性房地产	-	-	-	-	-	-
4、2025 年 12 月 31 日	171,077,260.33	1,186,323.10	11,013,197.03	10,452,492.10	7,977,894.71	201,707,167.27
二、累计折旧						
1、2024 年 12 月 31 日	113,703,122.96	632,727.33	10,636,309.20	9,974,695.26	7,975,894.79	142,922,749.54
2、本期增加金额	6,741,516.71	58,679.62	343,896.21	150,337.44	-	7,294,429.98
(1) 计提	6,687,673.45	58,679.62	343,896.21	150,337.44	-	7,240,586.72
(2) 存货\投资性房地产转入	53,843.26	-	-	-	-	53,843.26
3、本期减少金额	-	6,288.33	1,121,196.14	582,985.38	-	1,710,469.85
(1) 处置或报废	-	6,288.33	1,121,196.14	582,985.38	-	1,710,469.85
(2) 转入存货\投资性房地产	-	-	-	-	-	-
4、2025 年 12 月 31 日	120,444,639.67	685,118.62	9,859,009.27	9,542,047.32	7,975,894.79	148,506,709.67
三、减值准备						
1、2024 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4、2025 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1、2025 年 12 月 31 日	50,632,620.66	501,204.48	1,154,187.76	910,444.78	1,999.92	53,200,457.60
2、2024 年 12 月 31 日	45,129,233.32	115,277.68	1,524,402.91	1,116,487.25	1,999.92	47,887,401.08

(3) 期末暂时闲置的固定资产情况：

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋建筑物	154,502,625.88	117,754,044.10	-	36,748,581.78	

(4) 通过经营租赁租出的固定资产情况：本公司无经营租赁租出的固定资产。

(5) 期末无尚未办妥产权证书的固定资产。

15、使用权资产

项目	房屋建筑物
一、账面原值：	
1、2024 年 12 月 31 日	85,599,572.94
2、本期增加金额	-
3、本期减少金额	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	房屋建筑物
4、2025 年 12 月 31 日	85,599,572.94
二、累计折旧	
1、2024 年 12 月 31 日	39,899,923.86
2、本期增加金额	8,568,684.17
3、本期减少金额	-
4、2025 年 12 月 31 日	48,468,608.03
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	37,130,964.91
2、2024 年 12 月 31 日	45,699,649.08

16、无形资产

(1) 无形资产增减变动情况

项目	软件
一、账面原值	
1、2024 年 12 月 31 日	6,966,418.58
2、本期增加金额	-
(1) 购置	-
(2) 内部研发	-
3、本期减少金额	-
(1) 处置	-
4、2025 年 12 月 31 日	6,966,418.58
二、累计摊销	
1、2024 年 12 月 31 日	6,577,178.75
2、本期增加金额	255,530.87
(1) 计提	255,530.87
3、本期减少金额	-
(1) 处置	-
4、2025 年 12 月 31 日	6,832,709.62
三、减值准备	
1、2024 年 12 月 31 日	-
2、本期增加金额	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	软件
(1) 计提	-
3、本期减少金额	-
(1) 处置	-
4、2025 年 12 月 31 日	-
四、账面价值	
1、2025 年 12 月 31 日	133,708.96
2、2024 年 12 月 31 日	389,239.83

(2) 2025 年度，本公司无确认为无形资产的数据资源。

17、长期待摊费用

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2025 年 12 月 31 日
装修费	9,215,584.61	-	3,757,333.52	5,458,251.09
加盟费	105,600.00	-	105,600.00	-
商业保险费	182,280.57	-	59,118.04	123,162.53
小区长期维护费用	52,932.88	-	24,430.56	28,502.32
合计	9,556,398.06	-	3,946,482.12	5,609,915.94

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延 所得税资产	暂时性差异	递延 所得税资产
坏账准备	38,435,011.82	9,545,584.65	20,747,706.54	5,186,709.19
存货跌价	1,648,894,642.12	412,223,660.53	1,237,173,058.98	309,293,264.75
合同资产减值准备	686,452.48	171,613.12	558,908.53	139,727.13
贷款损失准备	12,297,674.88	3,074,418.72	12,991,657.50	3,247,914.38
长期股权投资减值	25,496,700.00	6,374,175.00	-	-
交易性金融资产公允价值变动影响	2,617,998.44	654,499.61	-	-
公允价值变动(其他权益工具投资)	130,648,909.93	32,662,227.48	98,605,613.70	24,651,403.43
工薪项目	492,000.00	123,000.00	626,295.60	156,573.90
固定资产折旧计提	-	-	26,025.68	6,506.42
预估成本	278,382,674.02	69,595,668.53	399,472,724.68	99,868,181.17
预提土地增值税	942,759,097.85	235,689,774.47	931,124,896.32	232,781,224.08
预提利息	3,886,136.46	971,534.12	3,549,387.28	887,346.82
预提费用	11,249,711.77	2,812,427.95	6,959,861.02	1,739,965.26

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延 所得税资产	暂时性差异	递延 所得税资产
预收款项	74,073,157.37	18,518,289.35	331,233,869.44	82,808,467.36
未抵扣亏损	360,055,678.34	89,689,892.09	287,551,007.74	71,853,923.66
租赁负债	38,119,796.38	9,529,949.10	46,734,044.84	11,683,511.21
内部交易未实现利润	68,037,768.56	17,009,442.14	52,748,103.55	13,187,025.89
合计	3,636,133,410.42	908,646,156.86	3,430,103,161.40	857,491,744.65

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延 所得税负债	暂时性差异	递延 所得税负债
销售佣金及服务费	4,653,989.96	1,163,497.49	30,620,567.01	7,655,141.74
受让股权支付对价收益	3,695,194.22	923,798.56	3,695,194.22	923,798.56
使用权资产	37,130,964.93	9,282,741.23	45,699,649.08	11,424,912.27
交易性金融资产公允价值变动影响	-	-	622,011.16	155,502.79
合计	45,480,149.11	11,370,037.28	80,637,421.47	20,159,355.36

(3) 以抵消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	9,282,741.23	899,363,415.63	11,424,722.92	846,067,021.73
递延所得税负债	9,282,741.23	2,087,296.05	11,424,722.92	8,734,632.44

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	1,910,218,693.81	120,798,574.88
可抵扣亏损	335,149,108.52	115,896,917.55
合计	2,245,367,802.33	236,695,492.43

(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

年份	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	备注
2025	-	15,914,467.71	
2026	73,576,976.64	7,945,436.98	
2027	2,318,145.96	2,348,101.34	
2028	52,704,669.55	36,813,035.08	
2029	81,442,178.83	52,875,876.44	
2030	125,107,137.54	-	
合计	335,149,108.52	115,896,917.55	

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

19、其他非流动资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预付购建长期资产款项	398,230.09	-

20、所有权或使用权受限资产

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	26,683,536.93	26,683,536.93	冻结	司法冻结 银行存款、贷款保证金
存货	711,742,196.10	494,317,903.19	抵押	借款抵押
投资性房地产	320,836,021.87	163,155,955.75	抵押	借款抵押
合计	1,059,261,754.90	684,157,395.87		

（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	24,452,534.69	24,452,534.69	冻结	司法冻结 银行存款、贷款保证金
存货	590,294,546.26	507,435,092.66	抵押	借款抵押
投资性房地产	318,501,844.36	176,052,256.56	抵押	借款抵押
合计	933,248,925.31	707,939,883.91		

21、短期借款

借款类别	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
保证借款	15,013,750.00	170,166,222.23

22、应付账款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付货款	1,214,023,851.77	1,323,205,602.12

23、预收款项

（1）预收账款列示

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	6,188,861.73	8,226,104.62
一至二年	-	249,560.00
合计	6,188,861.73	8,475,664.62

（2）期末无账龄超过 1 年的重要预收款项。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

24、合同负债

（1）合同负债情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
南京云汇府	55,594,459.63	1,413,940,933.03
南京翰锦院	321,100.93	1,050,926,561.47
南京栖霞悦湾	4,274,774.31	766,850,490.83
南京幸福城	467,580,581.77	471,264,022.16
南京半山玥府	216,544,923.85	233,834,055.96
南京栖霞府	106,208,066.97	220,946,940.37
南京百水芊城二期	30,184,826.75	34,213,624.48
南京瑜憬湾花园	7,051,304.76	33,000,657.16
南京百水芊城一期	8,144,270.17	8,262,867.30
南京星叶枫庭	95,238.10	8,425,523.81
南京羊山湖花园	47,619.05	7,811,123.82
南京燕尚玥府	134,493,399.08	2,244,036.70
预收装修款	5,093,555.96	211,386,085.32
预收物业费	49,944,593.98	41,980,508.65
其他项目	35,748,904.28	40,143,874.11
合计	1,121,327,619.59	4,545,231,305.17

（2）报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
南京云汇府	-1,358,346,473.40	项目完工交付
南京翰锦院	-1,050,605,460.54	项目完工交付
南京栖霞悦湾	-762,575,716.52	项目完工交付
预收装修款	-206,292,529.36	项目完工交付
南京燕尚玥府	132,249,362.38	项目预售增加
南京栖霞府	-114,738,873.40	项目完工交付
南京瑜憬湾花园	-25,949,352.40	项目完工交付
合计	-3,386,259,043.24	

25、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
短期薪酬	28,568,479.79	179,545,068.55	183,006,647.90	25,106,900.44
设定提存计划	-	15,744,572.02	15,744,572.02	-
辞退福利	-	846,000.00	846,000.00	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
合计	28,568,479.79	196,135,640.57	199,597,219.92	25,106,900.44

(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
工资、奖金、津贴和补贴	27,141,362.79	153,671,884.95	156,464,682.57	24,348,565.17
社会保险费	-	8,739,646.75	8,739,646.75	-
其中：医疗保险费	-	7,341,813.21	7,341,813.21	-
工伤保险费	-	542,590.89	542,590.89	-
生育保险费	-	855,242.65	855,242.65	-
住房公积金	-	6,972,268.44	6,972,268.44	-
职工福利	-	7,727,593.37	7,727,593.37	-
工会经费、职工教育经费	1,427,117.00	2,433,675.04	3,102,456.77	758,335.27
合计	28,568,479.79	179,545,068.55	183,006,647.90	25,106,900.44

(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
养老保险费	-	13,487,930.96	13,487,930.96	-
失业保险费	-	537,909.41	537,909.41	-
企业年金缴费	-	1,718,731.65	1,718,731.65	-
合计	-	15,744,572.02	15,744,572.02	-

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

26、应交税费

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
增值税	788,703.29	1,439,397.27
城市维护建设税	4,319,357.31	3,717,701.81
教育费附加	3,084,926.80	2,903,963.08
企业所得税	123,559,536.41	83,099,506.99
房产税	1,532,540.11	1,813,589.26
印花税	210,371.21	117,952.01
土地增值税	85,886,920.88	583,114.22
土地使用税	584,568.07	658,385.29
个人所得税	93,917.34	113,581.82
其他税金	94,545.48	829,476.91
合计	220,155,386.90	95,276,668.66

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

27、其他应付款

（1）分类情况

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	2,037,630,608.30	1,958,186,272.27
合计	2,037,630,608.30	1,958,186,272.27

（2）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
往来款	843,027,083.96	810,481,303.18
押金及保证金	15,696,037.15	19,670,174.27
预提费用及土增税	987,691,523.75	939,151,867.70
代建款及利息	147,223,793.77	147,223,793.77
代收代付款项	43,992,169.67	41,659,133.35
合计	2,037,630,608.30	1,958,186,272.27

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	844,056,320.15	预提土地增值税
南京迅燕建设有限公司	307,943,964.72	房地产合作开发项目款及利息
南京星发房地产开发有限公司	281,558,356.40	房地产合作开发项目款
南京安居建设集团有限责任公司	147,223,793.77	代建款及利息
合计	1,580,782,435.04	

3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

项目	期末余额	款项性质或内容
预提土地增值税	987,508,153.47	预提土地增值税
南京迅燕建设有限公司	474,160,186.23	房地产合作开发项目款及利息
南京星发房地产开发有限公司	281,558,356.40	房地产合作开发项目款
南京安居建设集团有限责任公司	147,223,793.77	代建款及利息
合计	1,890,450,489.87	

28、一年内到期的非流动负债

（1）明细情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	2,516,818,353.59	2,859,559,723.77

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券	-	453,443,326.58
一年内到期的租赁负债	5,527,009.53	5,126,446.98
合计	2,522,345,363.12	3,318,129,497.33

(2) 一年内到期的长期借款

借款类别	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
抵押担保借款	65,650,466.66	275,398,138.89
保证借款	1,956,680,333.33	2,581,158,300.16
信用借款	494,487,553.60	3,003,284.72
合计	2,516,818,353.59	2,859,559,723.77

29、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	145,180,747.26	440,067,400.69

30、长期借款

借款类别	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
抵押担保借款	419,000,000.00	272,869,798.61
保证借款	4,046,000,000.00	3,841,068,136.11
信用借款	-	494,541,902.78
合计	4,465,000,000.00	4,608,479,837.50

31、应付债券

(1) 分项列示

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
债券面值	3,690,000,000.00	3,330,000,000.00
利息调整	32,442,657.40	24,186,924.66
合计	3,722,442,657.40	3,354,186,924.66

(2) 应付债券的增减变动（含一年内到期的应付债券）：

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	2024 年 12 月 31 日
22 栖霞建设 MTN001	440,000,000.00	3.80%	2022-03-07	3 年	436,040,000.00	453,443,326.58
22 栖霞 01（注 1/注 2）	160,000,000.00	2.11%	2022-07-05	5 年	159,094,339.62	162,467,271.07
23 栖霞 01	300,000,000.00	3.50%	2023-11-27	5 年	298,200,000.00	299,596,663.56
24 栖霞建设 MTN001	1,000,000,000.00	2.28%	2024-08-22	3 年	990,460,000.00	1,000,752,497.70
24 栖霞 02 债	1,040,000,000.00	3.00%	2024-02-05	5 年	1,033,760,000.00	1,063,329,888.90
24 栖霞建设 MTN002	830,000,000.00	2.88%	2024-11-13	3 年	824,273,000.00	828,040,603.43
25 栖霞建设 MTN001（注 3）	360,000,000.00	2.90%	2025-03-06	3 年	357,840,000.00	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	2024 年 12 月 31 日
合计	4,130,000,000.00				4,099,667,339.62	3,807,630,251.24

（续）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2025 年 12 月 31 日	是否 违约
22 栖霞建设 MTN001	-	3,069,150.68	207,522.74	456,720,000.00	-	否
22 栖霞 01（注 1/注 2）	28,000,000.00	-253,984.83	1,369,717.02	34,000,000.00	157,583,003.26	否
23 栖霞 01	-	10,500,000.00	328,393.94	10,500,000.00	299,925,057.50	否
24 栖霞建设 MTN001	-	22,800,000.01	2,784,186.72	22,800,000.00	1,003,536,684.43	否
24 栖霞 02 债	-	31,191,825.74	1,137,009.05	31,200,000.00	1,064,458,723.69	否
24 栖霞建设 MTN002	-	23,904,000.01	1,753,358.17	23,904,000.00	829,793,961.61	否
25 栖霞建设 MTN001（注 3）	357,840,000.00	8,638,027.39	667,199.52	-	367,145,226.91	否
合计	385,840,000.00	99,849,019.00	8,247,387.16	579,124,000.00	3,722,442,657.40	

注 1：本公司于 2022 年发行了 22 栖霞 01，面值 1.6 亿，债券期限 5 年，发行利率为 3.75%，2025 年 7 月 6 日利率变更为 2.11%。

注 2：根据设定的回售条款，债券持有人于回售登记期（2025 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 16 日）内对其所持有的全部或部分“22 栖霞 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张），本公司回售有效期登记数量为 28,000 手，回售金额为 28,000,000.00 元，并对回售的债券进行了转售。

注 3：本公司于 2025 年 3 月 6 日发行了 25 栖霞建设 MTN001，面值 3.6 亿元，债券期限 3 年，发行利率为 2.90%。

32、租赁负债

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租赁负债	38,119,796.39	46,734,044.87
减：一年内到期的租赁负债	5,527,009.53	5,126,446.98
合计	32,592,786.86	41,607,597.89

33、其他非流动负债

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00

34、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	1,050,000,000.00	-	-	-	-	-	1,050,000,000.00

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

35、资本公积

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加(注 1)	本期减少(注 2)	2025 年 12 月 31 日
股本溢价	1,005,922,714.95	-	-	1,005,922,714.95
其他资本公积	54,132,230.75	11,940,384.58	3,994,521.94	62,078,093.39
合计	1,060,054,945.70	11,940,384.58	3,994,521.94	1,068,000,808.34

注 1: 2025 年本公司子公司-南京星燕房地产开发有限公司的少数股东对南京星燕房地产开发有限公司进行增资, 本次增资稀释了本公司对南京星燕房地产开发有限公司的股份, 该事项对本公司资本公积-其他资本公积的影响金额为 11,940,384.58 元。

注 2: 2025 年本公司对本公司联营企业-棕榈股份权益法核算影响本公司资本公积-其他资本公积-3,994,521.94 元。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

36、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 当期转入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后归属于少 数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-73,954,210.28	-32,043,296.23	-	-	-8,010,824.05	-24,032,472.18	-	-97,986,682.46
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-73,954,210.28	-32,043,296.23	-	-	-8,010,824.05	-24,032,472.18	-	-97,986,682.46
二、将重分类进损益的其他综合收益	-518,852.13	303,165.96	-	-	-	303,165.96	-	-215,686.17
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-518,852.13	303,165.96	-	-	-	303,165.96	-	-215,686.17
其他综合收益合计	-74,473,062.41	-31,740,130.27	-	-	-8,010,824.05	-23,729,306.22	-	-98,202,368.63

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

37、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	398,188,915.21	-	-	398,188,915.21
其他	17,247,691.11	-	-	17,247,691.11
合计	415,436,606.32	-	-	415,436,606.32

38、未分配利润

项目	2025 年度	2024 年度
调整前上年年末未分配利润	790,737,834.48	1,728,974,149.38
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	790,737,834.48	1,728,974,149.38
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,844,872,729.22	-938,236,314.90
减：提取法定盈余公积	-	-
减：应付普通股股利	-	-
期末未分配利润	-1,054,134,894.74	790,737,834.48

39、营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,746,831,097.89	3,888,013,855.99	1,780,286,184.37	1,516,957,840.82
其他业务	183,826,627.73	116,894,657.35	337,271,446.90	178,649,855.38
合计	4,930,657,725.62	4,004,908,513.34	2,117,557,631.27	1,695,607,696.20

（2）营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	营业收入	营业成本
业务分类		
房地产开发	4,159,936,389.78	3,559,390,024.52
建筑装饰服务收入	376,387,229.81	135,762,924.31
物业经营管理	208,588,788.81	191,645,775.89
酒店经营管理	1,918,689.49	1,215,131.27
处置投资性房地产收入	137,741,939.30	71,658,837.75
其他	46,084,688.43	45,235,819.60
合计	4,930,657,725.62	4,004,908,513.34

（3）房地产开发经营项目情况

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
南京云汇府	1,371,301,351.41	1,297,439,862.03	-	-
南京翰锦院	1,158,993,556.93	849,976,614.95	-	-
南京栖霞湾	878,127,063.22	809,102,626.46	-	-
半山玥府	246,271,344.03	231,237,115.19	-	-
南京栖霞府	129,463,654.13	115,371,062.50	440,903,688.09	383,228,434.32
羊山湖花园	82,181,086.68	32,285,226.48	77,195,144.75	36,296,378.43
无锡天樾雅苑	69,124,588.07	78,541,308.04	77,907,607.30	78,127,150.54
无锡东方天郡	28,896,475.55	17,625,922.39	10,508,742.89	6,099,539.07
南京栖霞	26,637,666.65	8,490,121.34	8,610,123.82	2,823,292.08
南京瑜憬湾	22,479,641.90	13,968,666.59	106,312,074.24	61,181,695.83
南京东方天郡	19,109,523.83	3,951,810.67	171,428.58	101,774.93
南京栖霞	18,742,857.15	4,771,556.18	922,232.57	75,076.51
无锡栖霞	9,591,329.54	6,912,432.80	46,227,839.07	20,916,736.85
南京枫情水岸	8,257,112.89	5,731,009.82	20,971,428.65	11,205,774.63
其他项目	90,759,137.80	83,984,689.08	78,245,103.81	44,419,677.63
合计	4,159,936,389.78	3,559,390,024.52	867,975,413.77	644,475,530.82

40、利息收入

项目	2025 年度	2024 年度
贷款利息收入	474,539.18	560,101.85

41、税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度
营业税	6,226.35	212,539.60
城市维护建设税	8,687,245.20	7,802,132.66
教育费附加	6,203,187.71	5,570,418.20
土地增值税	264,962,582.04	145,573,363.71
房产税	7,634,550.42	8,904,751.30
印花税	1,030,818.38	1,547,503.89
土地使用税	2,410,128.60	1,474,088.13
其他	984,964.64	855,950.84
合计	291,919,703.34	171,940,748.33

42、销售费用

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	6,435,948.92	8,323,895.49
办公经费	11,555,383.01	9,039,763.37
广告宣传推广费	17,909,606.62	6,299,424.16
销售服务代理费	54,194,096.24	31,656,903.02
其他	594,376.68	167,174.38
合计	90,689,411.47	55,487,160.42

43、管理费用

项目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	68,844,848.85	82,394,535.64
办公经费	15,087,382.54	16,558,935.57
中介机构咨询费	9,111,169.79	9,986,171.13
折旧及摊销	15,906,903.98	16,701,645.03
其他	1,229,994.47	2,688,388.40
合计	110,180,299.63	128,329,675.77

44、财务费用

项目	2025 年度	2024 年度
利息费用	409,698,034.68	478,764,915.61
其中：租赁负债利息费用	1,849,155.98	2,231,920.00
减：利息资本化	287,653,299.31	366,274,750.02
减：利息收入	13,783,384.41	27,368,790.66
手续费支出	198,145.48	828,004.95
融资费用	11,226,415.09	15,795,515.51
合计	119,685,911.53	101,744,895.39

45、其他收益

项目	2025 年度	2024 年度
其他政府补助	867,921.79	1,376,097.44
个税手续费返还	55,015.74	123,575.47
增值税加计抵减	18,791.18	25,279.77
重点群体减免增值税优惠	58,650.00	250,120.00
债务重组收益	-28,916.69	-1,075,957.16
合计	971,462.02	699,115.52

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

46、投资收益

（1）明细情况

项目	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-127,107,282.98	-158,709,595.55
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	690,088.30	1,369,428.61
其他投资收益	-	-
合计	-126,417,194.68	-157,340,166.94

（2）按权益法核算的长期股权投资收益

项目	2025 年度	2024 年度	增减变动原因
上海嘉实装饰	192,745.86	510,166.81	本期利润增加
苏州立泰公司	8,933.40	-1,662,574.72	本期利润增加
南京栖霞幼儿园	-30,654.01	-81,397.71	本期利润亏损
南京星城公司	-53,892.99	-132,446.55	本期利润亏损
南京星发公司	-2,297,657.92	-3,254,793.88	本期利润亏损
苏州业方公司	-8,325,686.90	-348,240.97	本期利润亏损
棕榈股份	-116,601,070.42	-153,740,308.53	本期利润亏损
合计	-127,107,282.98	-158,709,595.55	

（3）投资收益汇回不存在重大限制

47、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2025 年度	2024 年度
交易性金融资产	-3,240,009.60	15,930,047.20

48、信用减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失	-582,339.74	-140,608.68
其他应收款坏账损失	-19,786,770.76	-1,095,123.86
贷款损失准备金	750,172.00	-682,000.00
发放贷款及垫款应计利息	580.83	31.00
合计	-19,618,357.67	-1,917,701.54

49、资产减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
存货跌价损失	-2,167,711,453.06	-1,035,020,615.65

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2025 年度	2024 年度
合同资产减值损失	-127,543.95	-303,156.37
长期股权投资减值准备	-25,496,700.00	-
合计	-2,193,335,697.01	-1,035,323,772.02

50、资产处置收益

项目	2025 年度	2024 年度
固定资产处置收益	235,177.99	354.99

51、营业外收入

项目	2025 年度	2024 年度
罚没及违约金收入	2,037,693.44	2,151,791.00
无需支付的款项	597,892.15	583,687.43
其他	502,686.44	1,312,971.01
合计	3,138,272.03	4,048,449.44

52、营业外支出

项目	2025 年度	2024 年度
对外捐赠	6,500.00	1,107,000.00
资产报废、损毁损失	221.19	1,960.68
赔偿金、违约金、滞纳金	1,081,822.93	1,261,335.72
其他	234,255.57	591,941.74
合计	1,322,799.69	2,962,238.14

53、所得税费用

项目	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	79,950,124.08	-19,393,943.48
递延所得税费用	-51,932,906.24	-201,291,852.76
合计	28,017,217.84	-220,685,796.24

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	-2,025,840,721.12
按法定、适用税率计算的所得税费用	-506,460,180.28
子公司适用不同税率的影响	-109,877.89
调整以前期间所得税的影响	1,498,236.54

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2025 年度
非应税收入的影响	-28,218,132.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	66,151,124.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,535,476.21
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	496,691,523.84
所得税费用	28,017,217.84

54、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
收到的利息收入	12,972,595.21	27,366,096.39
收到的政府补助	926,613.43	438,051.88
收到的汇算清缴退税	-	83,570,280.09
其他	31,681,827.68	18,643,658.77
合计	45,581,036.32	130,018,087.13

支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
支付的各项费用	113,104,339.61	93,999,645.61
支付往来款、保证金、代收代付款项等	12,465,956.88	16,993,643.29
合计	125,570,296.49	110,993,288.90

（2）与投资活动有关的现金
收到的重要的投资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
赎回理财产品收到的本金	349,690,455.00	408,028,628.00
取得投资收益收到的现金	890,088.30	1,369,428.61
处置其他权益工具收益	-	9,745,437.50
处置投资性房地产	137,741,939.30	286,344,411.44
合计	488,322,482.60	705,487,905.55

支付的重要的投资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
购买理财产品支付的本金	349,690,455.00	408,028,628.00
长期股权投资出资	-	60,000,000.00
合计	349,690,455.00	468,028,628.00

（3）与筹资活动有关的现金

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
资金拆入款项	345,871,298.11	175,616,127.44

支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
偿还资金拆入款项	15,180,976.93	35,860,200.00
租赁负债支付款项	10,986,574.68	10,986,574.67
融资顾问费	32,128,000.00	18,528,000.00
少数股东减资	899,000.00	5,000,000.00
合计	59,194,551.61	70,374,774.67

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	2024年 12月31日	本期增加		本期减少		2025年 12月31日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	170,166,222.23	15,000,000.00	13,750.00	170,000,000.00	166,222.23	15,013,750.00
其他应付款	1,958,186,272.27	145,871,298.11	68,754,014.85	15,180,976.93	120,000,000.00	2,037,630,608.30
长期借款(含一年内到期的长期借款)	7,468,039,561.27	300,000,000.00	6,818,353.59	784,640,000.00	8,399,561.27	6,981,818,353.59
应付债券(含一年内到期的应付债券)	3,807,630,251.24	385,840,000.00	99,849,019.00	579,124,000.00	-8,247,387.16	3,722,442,657.40
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	46,734,044.87	-	1,849,155.98	10,463,404.46	-	38,119,796.39
合计	13,450,756,351.88	846,711,298.11	177,284,293.42	1,559,408,381.39	120,318,396.34	12,795,025,165.68

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

55、现金流量表补充资料

（1）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	-2,053,857,938.96	-991,172,558.24
加：信用减值损失	19,618,357.67	1,917,701.54
资产减值准备	2,193,335,697.01	1,035,323,772.02
固定资产折旧	7,240,586.72	7,943,096.81
使用权资产折旧	8,568,684.17	8,568,684.12
无形资产摊销	255,530.87	299,685.11
长期待摊费用摊销	3,946,482.12	3,882,956.09
投资性房地产累计折旧	40,864,160.43	49,770,126.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-235,177.99	-354.99
固定资产报废损失	221.19	1,960.68
公允价值变动损失	3,240,009.60	-15,930,047.20
财务费用	125,580,322.50	118,406,447.64
投资损失	126,417,194.68	157,340,166.94
递延所得税资产减少	-45,285,569.85	-200,848,893.24
递延所得税负债增加	-6,647,336.39	-442,959.52
存货的减少	3,328,031,190.44	-479,914,110.83
经营性应收项目的减少	241,752,273.64	-467,653,789.67
经营性应付项目的增加	-3,752,676,959.36	417,685,050.62
经营活动产生的现金流量净额	240,147,728.49	-354,823,066.03
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	-	-
新增使用权资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,332,316,697.44	1,686,660,119.83
减：现金的期初余额	1,686,660,119.83	2,697,888,901.46
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-354,343,422.39	-1,011,228,781.63

（2）现金及现金等价物

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
现金	1,332,316,697.44	1,686,660,119.83

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
其中：库存现金	132,417.19	94,334.88
可随时用于支付的银行存款	1,330,594,014.19	1,685,023,292.89
可随时用于支付的其他货币资金	1,590,266.06	1,542,492.06
现金等价物		
现金及现金等价物余额	1,332,316,697.44	1,686,660,119.83
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	241,302,228.60	566,527,735.83

(3) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

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
房地产开发企业受监管的预售房款	241,302,228.60	566,527,735.83	注

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

(4) 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
银行存款	26,683,436.93	24,452,434.69	冻结资金
其他货币资金	100.00	100.00	冻结资金、保证金
合计	26,683,536.93	24,452,534.69	

55、租赁

(1) 本公司作为承租方

项目	2025 年度
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用情况	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额情况	-
与租赁相关的现金流出总额	10,986,574.68

(2) 本公司作为出租方
经营租赁

项目	租赁收入
房屋车位租赁	39,196,518.82
其他租赁	2,970.30
合计	39,199,489.12

六、合并范围的变更

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

其他原因导致的合并范围变动

- 1、本期无锡栖建物业服务有限公司于 2025 年 03 月 17 日登记注销。
- 2、本期南京星禾生态科技有限公司于 2025 年 04 月 30 日登记注销。
- 3、本期苏州栖星霞物业服务有限公司于 2025 年 12 月 08 日登记注销。
- 4、本期南京星汇到家科技服务有限公司于 2025 年 12 月 23 日登记注销。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

七、在其他主体中权益的披露

(本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。)

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
南京东方房地产开发有限公司	1,635.62	江苏南京	南京市栖霞区	房地产业	100%	-	投资设立
无锡栖霞建设有限公司	20,000.00	江苏无锡	无锡蠡园开发区	房地产业	100%	-	投资设立
南京栖霞建设仙林有限公司	100.00	江苏南京	南京市栖霞区	房地产业	51%	-	投资设立
苏州栖霞建设有限责任公司	800.00	江苏苏州	苏州工业园区	房地产业	50%	50%	投资设立
无锡锡山栖霞建设有限公司	50,000.00	江苏无锡	无锡市锡山区	房地产业	100%	-	投资设立
南京卓辰投资有限公司	10,000.00	江苏南京	南京市栖霞区	实业投资、商铺运营	100%	-	投资设立
苏州卓辰置业有限公司	30,000.00	江苏苏州	苏州工业园区	房地产业	100%	-	投资设立
南京迈燕房地产开发有限公司	5,000.00	江苏南京	南京市栖霞区	房地产业	100%	-	投资设立
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	5,000.00	江苏南京	南京市栖霞区	其他	90%	5%	投资设立
海南卓辰置业有限公司	500.00	海南海口	海南省海口市	房地产业	100%	-	投资设立
无锡卓辰置业有限公司	20,000.00	江苏无锡	无锡市湖滨路	房地产业	-	100%	投资设立
南京栖霞建设物业服务股份有限公司	3,000.00	江苏南京	南京市栖霞区	服务业	70%	-	非同一控制下企业合并
苏州枫庭酒店管理股份有限公司	200.00	江苏苏州	苏州工业园区	服务业	-	100%	投资设立
江苏星连家电子商务有限公司	1,650.00	江苏南京	南京市栖霞区	电子商务	-	70%	投资设立
南京星客公寓管理有限公司	1,000.00	江苏南京	南京市栖霞区	服务业	100%	-	投资设立
南京世豪物业管理有限公司	300.00	江苏南京	南京市鼓楼区	物业管理	-	70%	非同一控制下企业

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

子公司名称	注册资本	主要经营	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
南京星叶连家商贸有限公司	25.00	江苏南京	南京市栖霞区	批发业	-	70% 投资设立
南京星连家教育科技有限公司	150.00	江苏南京	南京市栖霞区	服务业	-	70% 投资设立
南京星鲜购电子商务有限公司	65.00	江苏南京	南京市栖霞区	零售业	-	70% 投资设立
南京星连家装饰有限责任公司(注1)	100.00	江苏南京	南京市栖霞区	建筑装饰、装修	-	49% 投资设立
南京汇安家置业有限公司	5.00	江苏南京	南京市栖霞区	服务业	-	70% 投资设立
南京星悦房地产开发有限公司	10,000.00	江苏南京	南京市秦淮区	房地产业	100%	- 投资设立
无锡新硕置业有限公司	10,000.00	江苏无锡	无锡市新吴区	房地产业	-	100% 投资设立
南京栖霞建设工程有限公司	10,000.00	江苏南京	南京市栖霞区	建筑业	55%	- 投资设立
南京星汇房地产开发有限公司	10,000.00	江苏南京	南京市江北新区	房地产业	51%	- 非同一控制下企业合并
苏州星州置业有限公司	5,000.00	江苏苏州	苏州市姑苏区	房地产业	-	100% 投资设立
东方天郡幼儿园(注2)	100.00	江苏南京	南京市	非营利性民办学校	-	69.30% 非同一控制下企业合并
南京星汇到家科技服务有限公司(注3)	100.00	江苏南京	南京市	科技推广和应用服务业	-	42% 投资设立
南京星禾生态科技有限公司(注4)	500.00	江苏南京	南京市	科学研究和技术服务业	-	38.50% 投资设立
南京星邺房地产开发有限公司	50,000.00	江苏南京	南京市	房地产业	100%	- 投资设立
南京星燕房地产开发有限公司(注7)	56,025.05	江苏南京	南京市	房地产业	51.2%	- 投资设立
无锡栖建物业服务服务有限公司(注5)	500.00	江苏无锡	江苏无锡	服务业	-	42% 投资设立
苏州栖星霞物业服务服务有限公司(注6)	100.00	江苏苏州	江苏苏州	服务业	-	35.70% 投资设立
南京星叶汇物业服务服务有限公司	100.00	江苏南京	南京市	服务业	-	70% 投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

注1: 本公司直接持有栖霞物业公司70%的股权, 通过控股子公司-栖霞物业公司间接持有该公司70%的股权, 故本公司间接持有该公司49.00%的股权。

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

注 2: 本公司直接持有栖霞物业公司 70% 的股权, 通过控股子公司-栖霞物业公司间接持有该公司 99% 的股权, 故本公司间接持有该公司 69.30% 的股权。

注 3: 本公司直接持有栖霞物业公司 70% 的股权, 通过控股子公司-栖霞物业公司间接持有该公司 60.00% 的股权, 故本公司间接持有该公司 42.00% 的股权, 该公司于 2025 年 12 月 23 日登记注销。

注 4: 本公司直接持有栖霞物业公司 70% 的股权, 通过控股子公司-栖霞物业公司直接持有该公司 55.00% 的股权, 故本公司间接持有该公司 38.50% 的股权, 该公司于 2025 年 04 月 30 日登记注销。

注 5: 本公司直接持有栖霞物业公司 70% 的股权, 通过控股子公司-栖霞物业公司间接持有该公司 60.00% 的股权, 故本公司间接持有该公司 42.00% 的股权, 该公司于 2025 年 03 月 17 日登记注销。

注 6: 本公司直接持有栖霞物业公司 70% 的股权, 通过控股子公司-栖霞物业公司间接持有该公司 51.00% 的股权, 故本公司间接持有该公司 35.70% 的股权, 该公司于 2025 年 12 月 08 日登记注销。

注 7: 经栖霞政办文[2024]219 号办文单批准, 南京迅燕建设有限公司向南京星燕房地产开发有限公司单方面增资 6,025.045469 万元, 本公司放弃本次增资认缴出资的优先权。根据江苏中企华中天资产评估有限公司出具的《南京迅燕建设有限公司拟对南京星燕房地产开发有限公司增资涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告》(苏中资评报字(2025)第 2056 号), 南京迅燕建设有限公司在南京星燕房地产开发有限公司增资涉及的股东权益占比为 48.8%, 即取得公司 48.8% 的股东权益, 就资产收益、表决权、剩余财产分配权等公司法及公司章程规定的全部权益, 享有 48.8% 的份额; 本公司在南京星燕房地产开发有限公司的股东权益占比为 51.2%, 取得公司 51.2% 的股东权益, 就资产收益、表决权、剩余财产分配权等公司法及公司章程规定的全部权益, 享有 51.2% 的份额。

(2) 重要的非全资子公司:

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
南京仙林公司	49.00%	313.81	-	979.83
汇锦小贷公司	5.00%	4.83	-	345.16
栖霞物业公司	30.00%	176.23	8.55	2,056.07
栖霞建工公司	45.00%	7,842.34	-	12,534.21
南京星汇公司	49.00%	-907.92	-	7,838.83
南京星燕公司	48.80%	-28,327.81	-	-10,974.72

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

子公司名称	2025 年 12 月 31 日余额						2024 年 12 月 31 日余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京仙林公司	2,021.68	471.44	2,493.12	480.18	13.28	493.46	1,215.80	569.37	1,785.17	409.42	16.50	425.92
汇轴小贷公司	4,398.37	2,515.13	6,913.50	10.25	-	10.25	3,790.79	3,035.90	6,826.70	20.11	-	20.11
栖霞物业公司	19,674.14	2,577.83	22,251.97	15,598.45	-	15,598.45	18,363.09	1,953.03	20,316.12	14,135.91	-	14,135.91
栖霞建工公司	173,155.94	4,226.32	177,382.26	121,130.03	28,398.44	149,528.47	141,327.18	445.33	141,772.51	118,778.19	18,079.64	136,857.83
南京星汇公司	40,714.90	6,493.67	47,208.57	31,998.97	26.63	32,025.60	56,784.56	5,904.37	62,688.93	45,598.18	54.88	45,653.06
南京星燕公司	264,334.63	-	264,334.63	168,723.80	118,100.00	286,823.80	280,780.73	6,226.13	287,006.86	163,775.06	121,926.58	285,701.64

子公司名称	2025 年度						2024 年度					
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京仙林公司	2,223.42	640.42	640.42	1,204.38	333.21	151.94	151.94	382.02	333.21	151.94	151.94	382.02
汇轴小贷公司	47.45	96.67	96.67	550.66	56.01	50.61	50.61	577.38	56.01	50.61	50.61	577.38
栖霞物业公司	23,794.08	571.76	571.76	944.86	25,343.87	-709.63	-709.63	1,001.73	25,343.87	-709.63	-709.63	1,001.73
栖霞建工公司	75,919.58	17,427.41	17,427.41	-17,107.29	122,240.37	1,217.34	1,217.34	15,697.95	122,240.37	1,217.34	1,217.34	15,697.95
南京星汇公司	12,946.37	-1,852.89	-1,852.89	-1,078.01	44,090.37	2,427.73	2,427.73	-1,841.81	44,090.37	2,427.73	2,427.73	-1,841.81
南京星燕公司	-	-59,819.44	-59,819.44	9,114.64	-	-17,890.75	-17,890.75	-11,179.54	-	-17,890.75	-17,890.75	-11,179.54

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业及联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州立泰公司	苏州市	苏州市姑苏区	房地产开发业	-	20%	权益法
苏州业方公司	苏州市	苏州市相城区	房地产开发业	-	20%	权益法
联营企业						
上海嘉实装饰	上海市	上海市嘉定区	建筑装饰业	40%	-	权益法
南京栖霞幼儿园	南京市	南京市栖霞区	教育业	49%	-	权益法
棕榈股份	广东省	郑州市郑东新区	土木工程建筑业	9.7938%	-	权益法
南京星发公司	南京市	南京市栖霞区	房地产开发业	49%	-	权益法
南京艾佳公司	南京市	南京市栖霞区	零售业	-	50%	权益法
南京星城公司	南京市	南京市栖霞区	房地产开发业	10%	-	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	2025 年 12 月 31 日 / 2025 年度		2024 年 12 月 31 日 / 2024 年度	
	苏州立泰公司	苏州业方公司	苏州立泰公司	苏州业方公司
流动资产	11,737.58	6,496.21	11,732.22	14,097.11
其中：现金和现金等价物	348.24	158.25	350.00	160.75
非流动资产	-	1,880.38	-	-
资产合计	11,737.58	8,376.59	11,732.22	14,097.11
流动负债	524.33	1,860.04	523.43	3,417.72
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	524.33	1,860.04	523.43	3,417.72

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项目	2025 年 12 月 31 日 / 2025 年度		2024 年 12 月 31 日 / 2024 年度	
	苏州立泰公司	苏州业方公司	苏州立泰公司	苏州业方公司
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	11,213.25	6,516.55	11,208.78	10,679.39
按持股比例计算的净资产份额	2,242.65	1,303.31	2,241.76	2,135.88
调整事项	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	2,242.65	1,303.31	2,241.76	2,135.88
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	11.01	44.04	-	33.03
财务费用	0.05	0.11	-0.44	-0.03
所得税费用	-	-	-	-
净利润	4.47	-4,162.84	-41.35	-41.33
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	4.47	-4,162.84	-41.35	-41.33
本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

(3) 重要联营企业的主要财务信息:

项目	2025 年 12 月 31 日 / 2025 年度					
	上海嘉实装饰	南京栖霞幼儿园	南京星发公司	棕榈股份	南京艾佳公司	南京星城公司
流动资产	2,029.75	238.94	67,832.88	1,108,496.85	614.08	338,819.90
非流动资产	51.53	24.79	2,152.59	644,671.81	3.34	-
资产合计	2,081.28	263.73	69,985.47	1,753,168.66	617.42	338,819.90
流动负债	1,782.56	169.05	9,120.96	1,646,614.64	1,279.80	278,872.66
非流动负债	-	-	12,000.00	46,345.13	-	-
负债合计	1,782.56	169.05	21,120.96	1,692,959.77	1,279.80	278,872.66
少数股东权益	-	-	-	18,118.50	-	-
归属于母公司股东权益	298.71	94.68	48,864.51	42,090.40	-662.38	59,947.24
按持股比例计算的净资产 份额	119.49	46.39	23,943.61	4,122.25	-331.19	5,994.72
调整事项						
--商誉	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-364.43	-	-	-
--其他	-	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账 面价值	119.49	46.39	23,579.18	4,122.24	-	3,431.68

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项目	2025 年 12 月 31 日 / 2025 年度					
	上海嘉实装饰	南京栖霞幼儿园	南京星发公司	棕榈股份	南京艾佳公司	南京星城公司
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-
营业收入	1,233.38	445.23	66.05	201,765.45	328.88	-
净利润	48.19	-6.26	-468.91	-119,009.94	69.08	-53.89
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	253.61	-	-
综合收益总额	48.19	-6.26	-468.91	-118,756.34	69.08	-53.89
本期收到的来自联营企业的股利	20.00	-	-	-	-	-
(续)						
项目	2024 年 12 月 31 日 / 2024 年度					
	上海嘉实装饰	南京栖霞幼儿园	南京星发公司	棕榈股份	南京艾佳公司	南京星城公司
流动资产	1,331.91	234.81	69,332.38	1,181,251.84	856.85	329,621.95
非流动资产	55.23	23.55	2,155.55	641,395.68	8.05	-
资产合计	1,387.14	258.36	71,487.93	1,822,647.52	864.90	329,621.95
流动负债	1,086.62	157.43	10,154.50	1,514,885.22	1,596.36	269,620.82
非流动负债	-	-	12,000.00	123,172.00	-	-
负债合计	1,086.62	157.43	22,154.50	1,638,057.22	1,596.36	269,620.82

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项目	2024 年 12 月 31 日 / 2024 年度					
	上海嘉装饰	南京栖霞幼儿园	南京星发公司	棕榈股份	南京艾佳公司	南京星城公司
少数股东权益	-	-	-	18,748.32	-	-
归属于母公司股东权益	300.53	100.93	49,333.42	165,841.97	-730.26	60,001.13
按持股比例计算的净资产 份额	120.21	49.46	24,173.38	16,151.49	-365.13	6,000.11
调整事项						
--商誉	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-124.56	-	-	-
--其他	-	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账 面价值	120.21	49.46	24,048.82	16,151.49	-	5,986.74
存在公开报价的权益投资 的公允价值	-	-	-	-	-	-
营业收入	1,585.36	549.91	12,173.52	306,452.41	2,227.50	-
净利润	127.54	-16.57	-664.24	-158,450.25	-351.29	1.21
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-69.46	-	-
综合收益总额	127.54	-16.57	-664.24	-158,519.71	-351.29	1.21
本期收到的来自联营企业 的股利	-	-	-	-	-	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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

截至 2025 年 12 月 31 日,本公司作为发起人但未纳入合并财务报表范围的结构化主体中享有的权益的账面价值列示如下:

项目	2025 年 12 月 31 日余额		2024 年 12 月 31 日余额	
	账面价值	最大损失敞口	账面价值	最大损失敞口
其他权益工具投资				
其中:上海某杨置星投资中心(有限合伙)	-	-	-	-
南京晨骐股权投资中心(有限合伙)	2,153.73	2,153.73	3,916.93	3,916.93
合计	2,153.73	2,153.73	3,916.93	3,916.93

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

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

八、政府补助

计入当期损益的政府补助

类型	2025 年度	2024 年度
与收益相关	926,571.79	1,626,217.44

九、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

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

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

1、市场风险

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

(1) 汇率风险

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

(2) 利率风险

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

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

(单位: 人民币万元)

利率变化	对净利润的影响	
	本期金额	上期金额
上升 100/50 个基点	-1,529.07/ -764.53	-1,238.27/-619.14
下降 100/50 个基点	1,529.07/ 764.53	1,238.27/619.14

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

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

（3）其他价格风险

本公司管理层认为与金融资产、金融负债相关的价格风险对本公司无重大影响。

2、信用风险

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

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

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

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

（1）信用风险显著增加的判断依据

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

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

（2）已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时,主要考虑以下因素:

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

（3）预期信用损失计量的参数

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

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：1）违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

2）违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。3）违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

（4）预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

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

3、流动风险

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

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下：

（单位：人民币万元）

项目	2025 年 12 月 31 日余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
短期借款	1,501.38	-	-	-	1,501.38
应付账款	121,402.39	-	-	-	121,402.39
其他应付款	203,763.06	-	-	-	203,763.06
一年内到期的非流动负债	252,728.18	-	-	-	252,728.18
租赁负债	-	1,046.34	1,046.34	1,046.34	3,139.02
长期借款	18,759.62	184,362.14	269,892.72	7,641.02	480,655.50
应付债券	10,222.00	209,222.00	71,214.00	107,120.00	397,778.00
合计	608,376.63	394,630.48	342,153.06	115,807.36	1,460,967.53

（续）

项目	2024 年 12 月 31 日余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
短期借款	17,016.62	-	-	-	17,016.62
应付账款	132,320.56	-	-	-	132,320.56
其他应付款	195,818.63	-	-	-	195,818.63
一年内到期的非流动负债	332,674.31	-	-	-	332,674.31
租赁负债	-	1,046.34	1,046.34	2,092.68	4,185.36
长期借款	22,029.41	330,792.49	59,974.58	83,362.06	496,158.54

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2024 年 12 月 31 日余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
应付债券	9,440.40	208,440.40	143,440.40	141,290.00	502,611.20
合计	709,299.93	540,279.23	204,461.32	226,744.74	1,680,785.22

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

4、资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2025 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 91.15%（2024 年 12 月 31 日：85.45%）。

2、金融资产转移

（1）因转移而终止确认的金融资产
 本公司无因转移而终止确认的金融资产。

（2）继续涉入的转移金融资产
 本公司无继续涉入形成的资产、负债金额。

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				
（一）交易性金融资产	54,000,160.00	-	-	54,000,160.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	54,000,160.00	-	-	54,000,160.00
其中：权益工具投资	54,000,160.00	-	-	54,000,160.00
银行理财产品	-	-	-	-
（二）其他权益工具投资	-	-	628,016,214.51	628,016,214.51
持续以公允价值计量的资产总额	54,000,160.00	-	628,016,214.51	682,016,374.51
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

对于公司持有的、存在活跃市场价格的华远地产（SH600743）股票，其公允价值按资产负债表日收盘价格确定。

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

公司按照第二层次公允价值计量的项目为银行理财产品。银行理财产品有明确的预期收益率，公司根据合同约定的浮动收益率进行预测并确认公允价值变动金额。

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

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

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

十一、关联方关系及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例	母公司对本公司的 表决权比例
南京栖霞建设集团有限公司（以下简称“栖霞集团公司”）	南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢	房地产业	20,000.00	34.37%	34.37%

本公司的母公司-栖霞集团公司由南京栖霞国资公司投资，南京栖霞国资公司为国有企业，持有栖霞集团公司股权比例为 48.35%，是本公司的第一大股东。南京栖霞国资公司直接持有本公司 0.38%的股权,通过本公司的母公司-栖霞集团公司间接持有本公司 34.37%的股权，合计持有本公司股权比例为 17.00%，表决权比例为 34.75%。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七、1“在子公司中的权益”

3、本公司的合营及联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七、2“在合营安排或联营企业中的权益”

4、其他关联方情况

其他关联方名称	关联方简称	其他关联方与本企业关系
南京兴隆房地产开发有限公司	兴隆公司	受本公司控股股东控制

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

其他关联方名称	关联方简称	其他关联方与本企业关系
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	科技发展公司	受本公司控股股东控制
南京星叶房地产营销有限公司	星叶营销公司	受本公司控股股东控制
南京东方建设监理有限公司	东方监理公司	受本公司控股股东控制
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	建材实业公司	受本公司控股股东控制
南京星叶门窗有限公司	星叶门窗公司	受本公司控股股东控制
南京星叶建材有限公司	星叶建材公司	受本公司控股股东控制
南京星叶酒店管理有限公司	星叶酒店公司	受本公司控股股东控制
南京栖云置业顾问有限公司	栖云置业公司	受本公司控股股东控制
南京枫林置业有限公司	枫林置业公司	受本公司控股股东控制
深圳市卓越商业管理有限公司	深圳卓越公司	本公司控股子公司股东
南京迅燕建设有限公司	南京迅燕公司	本公司控股子公司股东
南京高科股份有限公司	南京高科公司	本公司持股 5% 以上股东
江苏成品家生活家居股份有限公司	成品家公司	受本公司控股股东控制
南京东方建设监理有限公司	东方监理公司	受本公司控股股东控制

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	2025 年度 发生额	获批的 交易额度	是否超过 交易额度	2024 年度 发生额
建材实业公司	材料采购	6,603,320.34	不适用	不适用	7,544,149.08
星叶门窗公司	门窗工程	14,629,896.49	不适用	不适用	38,548,418.84
星叶营销公司	销售代理服务	8,046,745.97	不适用	不适用	11,317,728.80
栖云置业公司	销售代理服务	-	不适用	不适用	1,401,853.35
东方监理公司	监理费	3,604,603.19	不适用	不适用	537,735.85
科技发展公司	租赁费	10,417,840.13	不适用	不适用	10,800,604.12
成品家公司	材料采购	7,802,571.32	不适用	不适用	8,041,146.23
星叶酒店公司	餐饮服务	-	不适用	不适用	49,625.74
合计		51,104,977.44	不适用	不适用	78,241,262.01

销售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
栖霞集团公司	物业费等	439,767.19	1,240,771.49
兴隆公司	物业费等	65,901.89	65,901.89
星叶营销公司	物业费等	-	15,841.64
星叶酒店公司	物业费等	85,509.06	85,509.08

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
南京艾佳公司	物业费等	12,463.07	44,412.88
南京星发公司	物业费等	176,280.85	715,152.62
成品家公司	物业费等	76,100.95	6,091.09
栖霞国资公司	物业费等	65,311.53	-
南京星发公司	建筑施工服务	726,793.86	27,277,925.23
枫林置业公司	建筑施工服务	156,293,563.94	644,827,805.94
合计		157,941,692.34	674,279,411.86

（2）关联受托管理情况

本公司受托管理/承包情况表

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益确定依据	年度确认的托管费用
栖霞集团公司	本公司	国有资产-房产	2021-07-01	2027-06-30	市场价	1,464,208.02

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入
南京栖霞幼儿园	房产	619,047.62	285,714.29

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	
		2025 年度发生额	2024 年度发生额	2025 年度发生额	2024 年度发生额
科技发展公司	房产	-	-	-	-

（续）

支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
2025 年度发生额	2024 年度发生额	2025 年度发生额	2024 年度发生额	2025 年度发生额	2024 年度发生额
10,986,574.68	10,986,574.68	1,849,155.98	2,231,920.00	-	-

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

1) 本公司为栖霞集团公司及其子公司提供担保具体情况如下：

根据本公司 2024 年 4 月 28 日召开第八届董事会第十八次会议审议通过的《关于为控股股东的全资子公司提供借款担保的议案》规定，2024 年 6 月，本公司为栖霞集团的全资子公司科技发展公司拟向中国工商银行股份有限公司南京城东支行申请借款 8 亿元；栖霞集团的全资子公司建材实业拟向苏州银行股份有限公司南京分行申请借款 9,000 万元；由本公司为其分别提供连带责任保证担保。

本公司为栖霞集团公司及其子公司提供担保具体情况如下：

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
科技发展公司	638,000,000.00	2022-06-27	2037-06-12	否

2) 本公司为合并范围外关联方提供担保情况

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京星发公司	58,800,000.00	2020-11-25	2027-08-09	否

本公司作为被担保方

栖霞国资公司、栖霞集团公司及其子公司为本公司提供关联担保情况：

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
栖霞集团公司	672,000,000.00	2020-06-01	2028-05-27	否
栖霞集团公司	93,000,000.00	2020-08-17	2028-05-27	否
栖霞集团公司	50,000,000.00	2021-03-25	2028-05-27	否
栖霞集团公司	50,000,000.00	2021-04-01	2028-05-27	否
栖霞集团公司	35,000,000.00	2021-04-01	2028-05-27	否
栖霞集团公司	500,000,000.00	2023-06-06	2028-06-06	否
栖霞集团公司	230,000,000.00	2023-06-06	2027-06-05	否
栖霞集团公司	180,000,000.00	2023-10-10	2026-09-20	否
栖霞集团公司	240,000,000.00	2022-05-13	2026-11-12	否
栖霞集团公司	43,000,000.00	2022-11-01	2027-04-30	否
栖霞集团公司	235,000,000.00	2023-06-06	2027-12-01	否
栖霞集团公司	187,000,000.00	2023-10-10	2028-04-07	否
栖霞集团公司	135,000,000.00	2023-02-06	2026-02-01	否
栖霞集团公司	45,000,000.00	2023-03-28	2026-02-01	否
栖霞集团公司	196,000,000.00	2023-06-01	2026-06-01	否
栖霞集团公司、科技发展公司	135,000,000.00	2023-03-24	2027-04-30	否
栖霞集团公司、科技发展公司	260,000,000.00	2023-06-06	2028-05-30	否
栖霞集团公司	81,000,000.00	2024-01-01	2026-12-24	否
栖霞集团公司	42,300,000.00	2023-06-30	2025-06-30	是
栖霞集团公司	67,500,000.00	2024-05-24	2025-05-24	是
栖霞集团公司	42,300,000.00	2025-03-21	2028-03-21	否
栖霞集团公司	67,500,000.00	2025-03-26	2028-03-26	否
栖霞集团公司	24,525,000.00	2025-01-22	2028-01-22	否
栖霞集团公司	9,000,000.00	2024-08-08	2025-08-07	是
栖霞集团公司	6,750,000.00	2025-08-07	2026-08-06	否
栖霞国资公司	160,000,000.00	2022-07-06	2027-07-06	否

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
栖霞国资公司	1,040,000,000.00	2024-02-05	2029-02-05	否
栖霞国资公司	300,000,000.00	2023-11-29	2028-11-29	否
栖霞国资公司	440,000,000.00	2022-03-09	2025-03-09	是

(5) 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
南京星发公司	261,558,356.40	2021-06-01		前期公司分次向南京星发公司共计借入本金 296,739,333.33 元, 根据合作协议, 项目借款未约定还款期。本期公司归还南京星发公司本金 15,180,976.93 元。
	6,306,000.00	2021-06-01	2025-01-31	
	1,200,000.00	2021-06-01	2025-03-31	
	197,180.19	2021-06-01	2025-06-05	
	2,197,405.63	2021-06-01	2025-06-20	
	49,656.00	2021-06-01	2025-07-23	
	218,751.77	2021-06-01	2025-08-25	
	1,322,166.67	2021-06-01	2025-09-19	
	81,800.00	2021-06-01	2025-11-19	
	2,408,350.00	2021-06-01	2025-11-28	
	1,199,666.67	2021-06-01	2025-12-19	
	20,000,000.00	2022-01-21		
南京迅燕公司	151,780,000.00	2023-04-14		前期公司分次向南京迅燕公司借入本金 395,780,000.00 元, 本期分次共计借入本金 145,871,298.11 元, 根据合作协议, 借款还款期为实际到账之日起二年, 利率按照 5.50% 执行, 2025 年 06 月 30 日起利率按照 3.50% 执行。本期根据协议, 南京迅燕公司将对公司 1.2 亿元借款转为对公司的股权。
	120,000,000.00	2023-04-14	2025-09-17	
	20,000,000.00	2023-09-19	2025-09-18	
	40,000,000.00	2024-01-02	2026-01-01	
	28,000,000.00	2024-04-30	2026-04-30	
	16,000,000.00	2024-05-22	2026-05-20	
	20,000,000.00	2024-10-25	2026-10-25	
	21,600,000.00	2025-01-06		
	18,000,000.00	2025-04-27		
	6,400,000.00	2025-04-29		
	7,600,000.00	2025-06-19		
	1,200,000.00	2025-08-14		
	6,000,000.00	2025-09-19		
	2,440,000.00	2025-10-24		
	2,440,000.00	2025-10-31		
	13,176,000.00	2025-11-03		
	976,000.00	2025-11-25		

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	说明
	6,753,920.00	2025-12-19		
	44,645,378.11	2025-12-09		
	14,640,000.00	2025-12-30		
拆出				
深圳卓越公司	94,951,751.00	2021-05-27		公司前期向深圳卓越公司借款101,554,317.00元。根据合作协议，南京星汇公司股东项目借款未约定还款期。本期深圳卓越公司根据债权转让方式归还南京星汇公司本金6,602,566.00元。
	4,045,801.00	2021-05-27	2025-05-30	
	1,256,930.00	2021-05-27	2025-09-30	
	1,299,835.00	2021-05-27	2025-10-30	
南京星城公司	67,200,000.00	2023-08-23	2025-12-31	公司向南京星城公司借出本金260,000,000.00元，未约定还款期，利率按照4.5%执行。本期南京星城公司归还本公司本金200,000,000.00元。
	132,800,000.00	2023-12-14	2025-12-31	
	60,000,000.00	2023-12-14		

（6）关键管理人员薪酬

项目	2025 年度	2024 年度
关键管理人员人数	15	13
在本公司领取报酬人数	11	10
关键管理人员报酬（万元）	503.79	609.94

注：根据公司2025年8月28日召开的第九届董事会第三次会议审议通过的《关于取消公司监事会并修订<公司章程>及其附件的议案》，公司于9月取消监事会，本年关键管理人员薪酬中包含取消监事会前的监事薪酬。

（7）关联方应收应付款项

1) 应收项目

项目名称	关联方名称	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
应收账款	栖霞集团公司	40,032.53	-	124,974.09	-
	南京星发公司	367,589.24	11,435.35	275,601.03	5,916.06
	兴隆公司	160,818.57	-	69,856.00	-
	栖霞国资公司	2,010.00	120.60	-	-
	南京艾佳公司	-	-	42,033.00	2,521.98
预付账款	星叶门窗公司	-	-	79,519.62	-
	栖霞集团公司	9,818.59	-	-	-
	成品家公司	-	-	373,374.00	-
其他应收款	南京星发公司	400,000.00	400.00	400,000.00	400.00
	棕榈股份	3,126.69	625.34	3,126.69	625.34

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项目名称	关联方名称	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
	深圳卓越公司	94,951,751.00	18,990,350.20	101,554,317.00	101,554.32
	南京星城公司	85,492,790.53	85,492.79	276,071,839.02	276,071.84

2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款	星叶门窗公司	11,548,557.90	19,369,201.30
	建材实业公司	1,025,797.60	842,652.10
	上海嘉实装饰	1,876,741.43	968,152.43
	棕榈股份	5,431,561.53	4,966,746.52
	栖霞集团公司	-	697,241.90
	南京艾佳公司	144,586.08	177,551.56
	星叶营销公司	1,533,366.30	2,073,275.06
	东方监理公司	2,398,510.62	1,041,189.62
	栖云置业公司	592,129.25	592,129.25
	星叶酒店公司	-	10,227.58
	成品家公司	7,933,615.11	353,755.75
其他应付款	苏州业方公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	苏州立泰公司	22,500,000.00	22,500,000.00
	建材实业公司	720.00	-
	南京星发公司	281,558,356.40	296,739,333.33
	南京迅燕公司	474,160,186.23	427,943,964.72
	南京艾佳公司	31,034.00	31,034.00
	上海嘉实装饰	0.57	215,520.57
租赁负债	科技发展公司	38,119,796.39	41,607,597.89
一年内到期的非流动负债	科技发展公司	5,527,009.53	5,126,446.98

(8) 关联方交易形成的合同资产

项目名称	关联方名称	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
合同资产	南京星发公司	45,039,827.82	45,039.83	44,181,638.08	44,181.64
	枫林置业公司	83,233,162.65	-	167,960,649.53	-

十二、承诺及或有事项

(一) 重要的承诺事项

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

1、其他重大财务承诺事项

（1）合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本附注十二（二）3“本公司合并范围内公司之间的担保情况”。

（2）合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况：

（单位：人民币万元）

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	担保借款余额	借款到期日
苏州卓辰公司	中国银行股份有限公司苏州分行	东兴路 118 号星叶广场 73 套商业用房	32,564.84	16,796.83	12,150.00	2031-12-15
无锡新硕公司	浙商银行股份有限公司无锡分行	天樾雅苑 447 套房屋	70,692.98	48,950.55	36,250.00	2028-09-04

（二）或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司子公司-南京星汇公司存在若干未决诉讼，因南京星汇公司未按时足额支付销售佣金、工程结算款，相关销售代理公司、供应商向法院提出诉讼请求，并申请财产保全措施，截至 2025 年 12 月 31 日南京星汇公司冻结银行，存款金额为 789,146.90 元。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）本公司为合并范围以外关联方提供担保情况，详见十一、5“关联交易情况”。

（2）本公司为非关联方提供的担保事项

本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2025 年 12 月 31 日本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为 10,767.84 万元。

3、本公司合并范围内公司之间的担保情况

（1）根据本公司 2025 年 4 月 28 日第九届董事会第二次会议审议通过的《在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案》规定，因项目开发建设需要，本公司的控股子公司需不定期地向银行等金融机构申请借款，并由本公司提供担保，提供担保的总授权额度不超过 32.60 亿元人民币，本授权有效期自 2024 年年度股东大会通过之日起至公司 2025 年年度股东大会召开之日止。

具体授权担保额度如下：

子公司名称	授信担保额度
南京星悦公司	不超过 3.50 亿元
南京星邺公司	不超过 8.00 亿元
栖霞建工公司	不超过 4.00 亿元
南京星燕公司	不超过 10.00 亿元
无锡新硕公司	不超过 3.80 亿元

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

子公司名称	授信担保额度
苏州卓辰公司	不超过 1.80 亿元
无锡锡山栖霞	不超过 1.50 亿元

(2) 截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的保证担保情况

(单位: 人民币万元)

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
本公司	苏州卓辰公司	中国银行股份有限公司苏州工业园区分行	12,150.00	2031-12-15	
本公司	无锡新硕公司	浙商银行股份有限公司无锡分行	36,250.00	2028-09-04	
本公司	栖霞建工公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	9,900.00	2026-12-24	
本公司	栖霞建工公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	5,170.00	2028-03-21	
本公司	栖霞建工公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	8,250.00	2028-03-26	
本公司	栖霞建工公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	2,997.50	2028-01-22	
本公司	栖霞建工公司	江苏银行股份有限公司南京仙林支行	825.00	2026-08-06	
本公司	南京星邺公司	中国银行股份有限公司南京浦云路支行	18,000.00	2027-06-16	
本公司	南京星邺公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	18,000.00	2027-05-25	
本公司	南京星邺公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	15,000.00	2027-05-25	
本公司	南京星邺公司	浙商银行股份有限公司栖霞支行	8,000.00	2026-12-16	
本公司	南京星邺公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司南京栖霞支行	7,750.00	2027-12-08	
本公司	南京星燕公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	34,800.00	2028-04-25	
本公司	南京星燕公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	15,060.00	2028-05-04	
本公司	南京星燕公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司瑞金路支行	12,300.00	2027-10-27	
本公司	南京星燕公司	中国银行股份有限公司南京浦云路支行	31,740.00	2029-05-03	

十三、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项

2025 年 12 月 29 日, 公司第九届董事会第五次会议审议并通过了“关于向南京滨诚整治开发有限公司转让公司所持的南京星城房地产开发有限公司 10% 股权的议案”, 上述股权转让事项已于本财务报告批准报出日前完成控制权转移。

十四、其他重要事项

1、分部信息

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

基于本公司内部管理现实，无需划分报告分部。

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

母公司质押本公司的股份情况

出质人	质权人	质押期间	质押股份数(股)
栖霞集团公司	苏州银行股份有限公司南京分行	2023年11月8日起至质押解除之日止	150,000,000.00

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日账面余额
一年以内	1,505,193.26
一至二年	738,886.14
合计	2,244,079.40

(2) 应收账款分类披露

项目	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	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,244,079.40	100.00%	149,422.49	6.66%	2,094,656.91
合计	2,244,079.40	100.00%	149,422.49	6.66%	2,094,656.91

(续)

项目	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	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	835,197.13	100.00%	50,440.65	6.04%	784,756.48
合计	835,197.13	100.00%	50,440.65	6.04%	784,756.48

按组合计提坏账准备

项目	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	2,244,079.40	149,422.49	6.66%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
一年以内	1,505,193.26	90,311.60	6.00%
一至二年	738,886.14	59,110.89	8.00%
合计	2,244,079.40	149,422.49	6.66%

按账龄组合计提坏账的确认标准及说明：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	50,440.65	98,981.84	-	-	-	149,422.49
合计	50,440.65	98,981.84	-	-	-	149,422.49

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
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

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
南京市栖霞区仙林街道羊山湖社区居民委员会	1,084,630.14	-	1,084,630.14	48.33%	74,970.41
南京南外仙林分校栖霞幼儿园	400,000.00	-	400,000.00	17.82%	24,000.00
南京东保汽车销售服务有限公司	393,750.00	-	393,750.00	17.55%	23,625.00
南京亲亲米婴幼儿保育服务有限公司	244,256.00	-	244,256.00	10.88%	19,540.48
珠海市大地幼教投资有限公司	40,000.00	-	40,000.00	1.78%	2,400.00
合计	2,162,636.14	-	2,162,636.14	96.36%	144,535.89

2、其他应收款

(1) 分类情况

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	1,617,960,528.96	2,349,377,194.46
合计	1,617,960,528.96	2,349,377,194.46

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

(2) 其他应收款

1) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日 账面余额
一年以内	252,705,846.82
一至二年	856,871,400.08
二至三年	308,034,419.55
三年以上	210,659,533.30
合计	1,628,271,199.75

2) 其他应收款按款项性质分类情况

项目	2025年12月31日 账面余额	2024年12月31日 账面余额
押金及保证金	20,669,514.36	20,256,914.36
房产合作开发项目款	85,492,790.53	276,071,839.02
往来款	1,522,001,866.23	2,062,593,449.74
代扣代缴	107,020.63	107,275.16
其他	8.00	8.00
合计	1,628,271,199.75	2,359,029,486.28

3) 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)	
2024年12月31日	9,652,291.82	-	-	9,652,291.82
-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	658,378.97	-	-	658,378.97
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日	10,310,670.79	-	-	10,310,670.79

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024年 12月31日	本期变动金额				2025年 12月31日
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
其他应收款坏账准备	9,652,291.82	658,378.97	-	-	-	10,310,670.79

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

5) 2025 年度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	款项性质	2025 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 总额的比例	2025 年 12 月 31 日 坏账准备余额
南京星燕房地产开发 有限公司	往来款	163,763,767.84	1 年以内	31.98%	-
		187,451,156.21	1-2 年		
		169,568,958.03	2-3 年		
南京星悦房地产 开发有限公司	往来款	375,000,000.00	1-2 年	25.62%	-
		42,149,562.95	3 年以上		
南京星邺房地产 开发有限公司	往来款	219,000,057.00	1-2 年	13.45%	-
南京卓辰投资有 限公司	往来款	500,000.00	1 年以内	7.75%	-
		2,000,000.00	1-2 年		
		700,000.00	2-3 年		
		123,000,000.00	4-5 年		
无锡新硕置业有 限公司	往来款	70,000,000.00	1 年以内	6.14%	-
		30,000,000.00	1-2 年		
南京迈燕房地产 开发有限公司	往来款	1,809,754.04	1 年以内	6.14%	-
		29,787,306.78	1-2 年		
		68,402,939.18	2-3 年		
合计		1,483,133,502.03		91.08%	-

3、长期股权投资

(1) 分类情况

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	2,264,153,245.64	-	2,264,153,245.64	2,056,653,245.64	-	2,056,653,245.64
对联营、 合营企 业投资	338,486,484.56	25,496,700.00	312,989,784.56	463,567,122.71	-	463,567,122.71
合计	2,602,639,730.20	25,496,700.00	2,577,143,030.20	2,520,220,368.35	-	2,520,220,368.35

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 余额
南京东方公司	16,222,197.00	-	-	16,222,197.00	-	-
无锡栖霞公司	218,310,000.00	-	-	218,310,000.00	-	-
栖霞物业公司	3,964,948.34	-	-	3,964,948.34	-	-
无锡锡山公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

被投资单位名称	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 余额
苏州卓辰公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
南京卓辰公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
海南卓辰公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
南京迈燕公司	68,677,400.00	-	-	68,677,400.00	-	-
汇锦小贷公司	46,650,000.00	-	-	46,650,000.00	-	-
南京星客公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
南京星悦公司	102,426,400.00	-	-	102,426,400.00	-	-
栖霞建工公司	27,500,000.00	27,500,000.00	-	55,000,000.00	-	-
南京星汇公司	45,902,300.30	-	-	45,902,300.30	-	-
南京星邺公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
南京星燕公司	120,000,000.00	180,000,000.00	-	300,000,000.00	-	-
合计	2,056,653,245.64	207,500,000.00	-	2,264,153,245.64	-	-

(3) 对合营、联营企业投资

被投资单位	2024 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收 益调整	其他权益变 动
一、合营企业						
二、联营企业						
上海嘉实装饰	1,202,104.39	-	-	192,745.86	-	-
南京栖霞幼儿园	494,567.28	-	-	-30,654.01	-	-
棕榈股份	161,514,871.59	-	-	-116,601,070.42	303,165.96	-3,994,521.94
南京星发公司	240,488,175.92	-	-	-4,696,410.61	-	-
南京星城公司	59,867,403.53	-	-	-53,892.99	-	-
小计	463,567,122.71	-	-	-121,189,282.17	303,165.96	-3,994,521.94
合计	463,567,122.71	-	-	-121,189,282.17	303,165.96	-3,994,521.94

(续)

被投资单位	本期增减变动			2025 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额
	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
上海嘉实装饰	200,000.00	-	-	1,194,850.25	-
南京栖霞幼儿园	-	-	-	463,913.27	-
棕榈股份	-	-	-	41,222,445.19	-
南京星发公司	-	-	-	235,791,765.31	-

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

被投资单位	本期增减变动			2025 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额
	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京星城公司	-	25,496,700.00	-	34,316,810.54	25,496,700.00
小计	200,000.00	25,496,700.00	-	312,989,784.56	25,496,700.00
合计	200,000.00	25,496,700.00	-	312,989,784.56	25,496,700.00

4、营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	431,243,520.06	316,065,457.84	230,150,428.06	118,694,543.18
其他业务	123,550,565.62	65,207,272.30	276,570,130.09	127,155,001.61
合计	554,794,085.68	381,272,730.14	506,720,558.15	245,849,544.79

（2）营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	营业收入	营业成本
业务分类		
房地产开发	431,243,520.06	316,065,457.84
投资性房地产出售及其他	113,734,718.30	59,133,107.83
租赁服务	9,815,847.32	6,074,164.47
合计	554,794,085.68	381,272,730.14

（3）房地产开发经营项目情况

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
半山玥府	246,271,344.03	231,484,686.72	-	-
羊山湖花园	82,181,086.68	32,298,031.31	77,195,144.75	36,296,378.43
南京栖霞	26,637,666.65	8,491,596.72	8,610,123.82	2,823,292.08
南京瑜憬湾	22,479,641.90	13,983,170.60	106,312,074.24	61,181,695.83
南京栖霞	18,742,857.15	4,773,943.39	922,232.57	75,076.51
南京枫情水岸	8,257,112.89	5,731,009.82	20,971,428.65	11,205,774.63
南京星叶欢乐花园	3,708,159.63	3,502,988.95	2,301,028.44	2,155,713.88
其他项目	22,965,651.13	15,800,030.33	13,838,395.59	4,956,611.82
合计	431,243,520.06	316,065,457.84	230,150,428.06	118,694,543.18

5、投资收益

（1）明细项目

南京栖霞建设股份有限公司
财务报表附注
2025 年度

（除特别注明外，货币单位为人民币元）

项目	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权投资收益	30,000,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-121,189,282.17	-156,526,346.67
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	47,035.81	7,476.03
合计	-91,142,246.36	-156,518,870.64

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2025 年度	2024 年度
南京东方公司	30,000,000.00	-

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2025 年度	2024 年度
上海嘉实装饰	192,745.86	510,166.81
南京栖霞幼儿园	-30,654.01	-81,397.71
南京星城公司	-53,892.99	-132,446.55
南京星发公司	-4,696,410.61	-3,082,360.69
棕榈股份	-116,601,070.42	-153,740,308.53
合计	-121,189,282.17	-156,526,346.67

(4) 投资收益汇回不存在重大限制

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表补充资料

2025 年度

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

十六、补充财务资料

1、非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号-非经常性损益（2023 年修订）》的有关规定, 本公司非经常性损益列示如下:

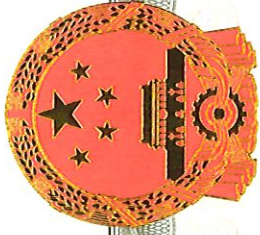
项目	金额	说明
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	234,956.80	
计入当期损益的政府补助 (与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	926,571.79	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-3,240,009.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,196,862.14	
委托他人投资或管理资产的损益	690,088.30	
债务重组损益	-28,916.69	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,815,693.53	
非经常性损益合计	1,595,246.27	
减: 企业所得税影响金额	277,261.01	
减: 少数股东损益影响金额	375,558.06	
扣除企业所得税及少数股东损益后的非经常性损益	942,427.20	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-79.82%	-1.76	-1.76
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-79.86%	-1.76	-1.76

南京栖霞建设股份有限公司
2026 年 4 月 28 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320000831585821 (1/1)

编号
320100000202601150018



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

扫描经营主体身份证了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1500万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月04日

执行事务合伙人 郭澳

主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1907室

经营范围

许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：企业管理咨询；财政资金管理项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2026年01月15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：南京市建邺区江东中路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：苏财会[2013]39号

批准执业文号：2013年09月28日

批准执业日期：

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》。

发证机关：



二〇一三年三月二十日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 320000104761
No. of Certificate


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

发证日期: 2014 年 06 月 30 日
Date of Issuance /y /m /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.



徐春艳(320000104761)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 徐春艳
Full name: 徐春艳
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1988-02-27
Date of birth: 1988-02-27
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: 320106198802270024
Identity card No.: 320106198802270024




徐春艳(320000104761)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会





姓名	项晓昕
Sex	女
Date of birth	1989-11-15
Working unit	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
Identity card No.	15042219891115422X



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: 320000100301
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 03 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d