

公司代码：600533

公司简称：栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

- 一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、 公司全体董事出席董事会会议。
- 三、 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、 公司负责人江劲松、主管会计工作负责人何政武及会计机构负责人（会计主管人员）刘金宝声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司经审计的2025年度归属于母公司所有者的净利润-1,844,872,729.22元，母公司净利润为-1,084,571,568.13元。为更好地保障公司稳健发展和项目建设资金需求，经公司第九届董事会第六次会议审议通过，公司2025年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需提交公司2025年年度股东会审议通过后方可实施。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的公司未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的行业、经营风险，请查阅第三节“管理层讨论与分析”中关于公司可能面对的风险部分的内容。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标	4
第三节	管理层讨论与分析	10
第四节	公司治理、环境和社会	27
第五节	重要事项	38
第六节	股份变动及股东情况	44
第七节	债券相关情况	49
第八节	财务报告	57

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	载有天衡会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、栖霞建设	指	南京栖霞建设股份有限公司
报告期、本报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
集团公司	指	南京栖霞建设集团有限公司
苏州栖霞	指	苏州栖霞建设有限责任公司
无锡栖霞	指	无锡栖霞建设有限公司
无锡锡山	指	无锡锡山栖霞建设有限公司
南京卓辰	指	南京卓辰投资有限公司
苏州卓辰	指	苏州卓辰置业有限公司
无锡卓辰	指	无锡卓辰置业有限公司
南京迈燕	指	南京迈燕房地产开发有限公司
南京星汇	指	南京星汇房地产开发有限公司
南京星悦	指	南京星悦房地产开发有限公司
南京星邺	指	南京星邺房地产开发有限公司
无锡新硕	指	无锡新硕置业有限公司
苏州星州	指	苏州星州置业有限公司
栖霞物业	指	南京栖霞建设物业服务股份有限公司
栖霞建工	指	南京栖霞建设工程有限公司
南京星燕	指	南京星燕房地产开发有限公司
南京星发	指	南京星发房地产开发有限公司
科技发展	指	南京栖霞建设集团科技发展有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王海刚	曹鑫
联系地址	南京市栖霞区仙林大道99号8幢	南京市栖霞区仙林大道99号8幢
电话	025-85600533	025-85600533
传真	025-85502482	025-85502482
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券投资部

五、公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	栖霞建设	600533

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座20楼
	签字会计师姓名	徐春艳、项晓昕

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	4,930,657,725.62	2,117,557,631.27	132.85	4,768,139,382.50
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	4,928,478,356.05	2,114,276,930.14	133.10	4,764,434,081.80
利润总额	-2,025,840,721.12	-1,211,858,354.48	不适用	-102,722,454.75
归属于上市公司股东的净利润	-1,844,872,729.22	-938,236,314.90	不适用	-134,388,981.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,845,815,156.42	-953,932,746.70	不适用	-135,456,150.46
经营活动产生的现金流量净额	240,147,728.49	-354,823,066.03	不适用	-1,059,824,502.61
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	1,381,100,151.29	3,241,756,324.09	-57.40	4,158,234,226.83
总资产	17,041,452,114.53	23,292,488,202.91	-26.84	24,388,700,762.30

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期 增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-1.76	-0.89	不适用	-0.13
稀释每股收益(元/股)	-1.76	-0.89	不适用	-0.13
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	-1.76	-0.91	不适用	-0.13
加权平均净资产收益率(%)	-79.82	-25.36	减少54.46个百分点	-3.12
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	-79.86	-25.78	减少54.08个百分点	-3.14

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、 2025年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	358,957,086.82	3,484,538,411.37	678,302,721.60	408,859,505.83
归属于上市公司股东的 净利润	3,018,994.40	63,164,913.01	-55,664,020.82	-1,855,392,615.81
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的净利润	9,756,977.30	51,811,913.36	-52,779,523.13	-1,854,604,523.95
经营活动产生的现 金流量净额	-159,628,868.16	336,392,670.82	1,760,758.51	61,623,167.32

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2025年金额	2024年金额	2023年金额
----------	---------	---------	---------

非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	234,956.80	-1,605.69	-163,573.86
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	926,571.79	1,640,954.06	3,358,238.32
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	15,930,047.20	-7,126,221.99
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	2,944,901.88	2,530,477.78
委托他人投资或管理资产的损益	690,088.30	1,369,428.61	228,278.40
债务重组损益	-28,916.69	-1,075,957.16	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,815,693.53	1,088,171.98	720,504.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目		134,118.62	2,657,078.57
减：所得税影响额	277,261.01	5,303,913.63	235,037.22
少数股东权益影响额（税后）	375,558.06	1,029,714.07	902,575.83
合计	942,427.20	15,696,431.80	1,067,168.54

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	493,065.77		211,755.76	
营业收入扣除项目合计金额	217.94		328.07	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.04	/	0.15	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	143.86	零星材料及水电销售收入等	219.62	零星材料及水电销售收入等
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	74.08	管理费收入等	108.45	管理费收入等
与主营业务无关的业务收入小计	217.94		328.07	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	492,847.84		211,427.69	

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产-权益工具投资	57,240,169.60	54,000,160.00	-3,240,009.60	-3,204,713.05
交易性金融资产-理财产品				654,791.75
其他权益工具投资	660,059,510.74	628,016,214.51	-32,043,296.23	
合计	717,299,680.34	682,016,374.51	-35,283,305.83	-2,549,921.30

十四、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司设立于1999年12月，2002年1月上市，是核准制下首家上市的房地产企业经营范围涵盖房地产开发经营、租赁及物业管理业务，始终深耕于江苏省，项目均布局于南京市、无锡市和苏州市。公司拥有国家一级房地产开发资质，产品以住宅为主，开发建设了包括多项国家示范工程在内的多个优秀住宅小区，在项目所在地拥有较强的市场影响力和良好的品牌美誉度。

公司秉承“一业为主，多元发展”战略，坚持以房地产为主业，持续升级盈利模式，以创新促转型，以转型促发展，稳中求进，勇于创新，努力实现从住宅开发企业向多业态并举的创新型城市运营商转变。

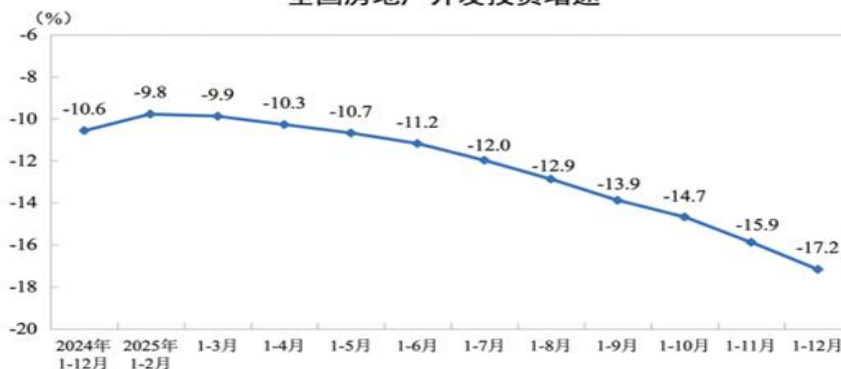
报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

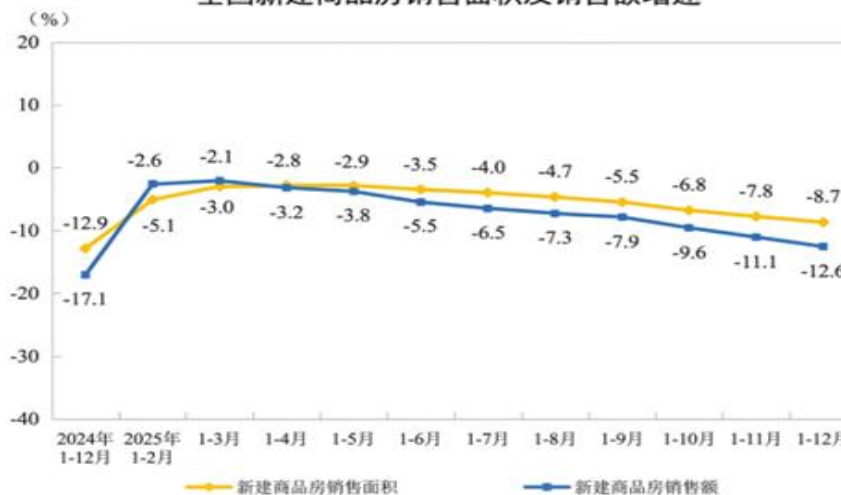
二、报告期内公司所处行业情况

根据国家统计局公布的数据，2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，同比下降17.2%；房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米、新开工面积58,770万平方米，竣工面积60,348万平方米，同比分别下降10.0%、20.4%、18.1%。全国新建商品房销售面积88,101万平方米、销售额83,937亿元，同比分别下降8.7%、12.6%。从供给端来看，房地产开发投资持续承压；从销售端来看，指标跌幅进一步扩大，市场继续呈现深度调整态势。

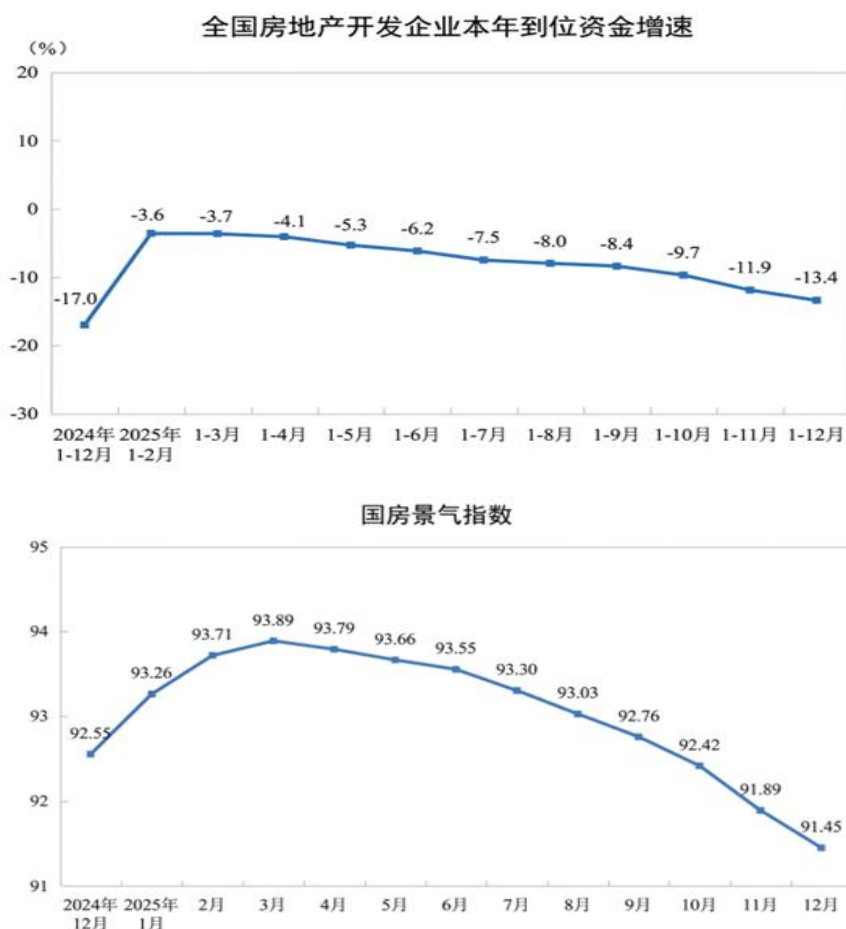
全国房地产开发投资增速



全国新建商品房销售面积及销售额增速



2025 年,全国房地产开发企业到位资金 93117 亿元,比上年下降 13.4%。其中,国内贷款 14094 亿元,下降 7.3%;利用外资 25 亿元,下降 20.8%;自筹资金 33149 亿元,下降 12.2%;定金及预收款 28089 亿元,下降 16.2%;个人按揭贷款 12852 亿元,下降 17.8%。从到位资金情况来看,指标连续下行,行业资金压力加大。2025 年 12 月份,国房景气指数为 91.45,持续下滑。



2025 年,房地产政策持续托底,在防范化解行业风险的同时,进一步明确了房地产行业高质量发展的方向。从中央层面来看,3 月,全国两会《政府工作报告》明确“持续推动房地产市场止跌回稳”,从“促需求”“去库存”“防风险”三方面部署重点工作,并提出“有序搭建相关基础性制度”;4 月,中央政治局会议强调“持续巩固房地产市场稳定态势”,提出“加大高品质住房供给”,明确“优化存量商品房收购政策”;7 月,中央城市工作会议定调“我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”,部署城市工作 7 个方面的重要任务;10 月,党的二十届四中全会审议通过的“十五五”规划建议首次将“推动房地产高质量发展”系统性融入“保障和改善民生”框架,明确完善商品房开发、融资、销售等基础制度,优化保障性住房供给,建设安全舒适、绿色智慧的“好房子”;12 月,中央经济工作会议进一步明确,要“坚持市场化、法治化原则,防范化解房企债务风险,推动房地产行业向新发展模式平稳过渡”。从地方层面来看,地方政府通过城市取消限购、限售政策,将首付比例下调并取消房贷利率下限等方式,进一步释放刚性和改善性住房需求。

三、经营情况讨论与分析

2025 年,面对严峻的房地产市场形势和巨大的经营压力,董事会团结带领全体员工,以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚定实施“一业为主,多元发展”战略,继续扎实推动“促销售、保交楼、稳融资、防风险”等重点工作,稳步推进公司高质量可持续发展。公司 2025 年主要经营情况如下:

(一) 坚持党建引领,以高质量党建保障公司高质量发展

报告期内，公司党委带领全体党员以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，学习贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，贯彻落实党中央和上级党委各项决策部署，扎实开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，充分发挥国有企业党组织对国企工作的领导作用。

（二）顺应市场变化，全力以赴促进楼盘销售

2025年，公司加大营销工作推进力度，继续推进“全员营销”和“工抵”工作，参与地方政府商品房“以旧换新”和“人才房票”安居保障活动，及时调整各楼盘销售策略，努力推动楼盘去化工作。全年共实现商品房合同销售10.24亿元，回笼资金11.13亿元。

（三）聚焦项目交付，项目建设工作有序推进

2025年，南京星叶云墅、星叶栖悦湾、星叶翰锦院三个项目圆满交付，星叶半山玥府完成部分住宅竣工交付。星叶燕尚玥府、星叶枫情玥府、星叶欢乐花园等在建项目依照计划推进开发建设。与此同时，公司集中力量加强对高品质住宅的研究，致力于产品力提升，为获取项目储备做好准备。

（四）强化综合管控，工程建设管理板块稳步发展

公司控股子公司栖霞建工生产经营状况良好，房建总承包资质由二级晋升为一级。全年完成施工产值5.3亿元，回收工程款3.8亿元，竣工25.4万平方米，在建项目23.6万平方米，施工进度全部达到业主方要求。

（五）优化项目结构，物业管理板块经营质量持续提升

2025年，公司控股子公司栖霞物业以“安全、经营、服务”为核心，秉承“服务至上、专业高效”的企业宗旨，全力推行“物业+生活”服务模式。一方面，加强经营管理，注重成本管控，另一方面，完善服务体系，加强员工培训，健全品质管控，积极开展阳光物业项目试点，持续开展“五心服务”和“我为业主办实事”等系列活动，提升业主满意度。2025年实现营收2.45亿元，并荣获“栖霞区光彩事业工作优秀集体”称号。截至目前，公司在管及签约项目共88个，服务面积约957万平方米。

（六）强化风险管控，投融资工作保障有力

2025年，公司完成了3.6亿元中期票据（期限3年，票面利率2.90%）的发行工作和1.6亿元公司债的回转售工作（利率由3.75%降至2.11%），为公司实现平稳发展提供了有力保障。

报告期内，公司密切关注棕榈股份、河北银行、中城投资、飞马基金等投资项目进展。为进一步优化资源配置、提高资金使用效率，公司完成了对部分控、参股公司的股权调整。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）专业的房地产开发能力

公司自设立以来，坚持以房地产为主业，坚持客户需求为导向，注重住宅产品的高品质、高标准、高性价比，积累了丰富的项目开发建设经验。公司拥有成熟的工程管理体系，运用“住宅全生命周期精益建设”的管理体系和信息化、智能化管控系统来控制产品品质，在建设过程中加强信息化、智能化管控的应用，应用BIM技术整合项目信息模型，实现了基于BIM的智能化工程项目协同管理，将“标准化、模块化、专业化、信息化、产业化”贯穿于精益建设管理体系的各个环节，保证了安全施工，节约了建造和运维成本，实现了对建设全过程的质量管控。

（二）良好的品牌信誉

公司在江苏省内深耕多年，开发建设了包括多项国家示范工程在内的多个优秀住宅小区，“星叶”住宅在江苏省内拥有较高的认知度，在区域房地产市场有重要地位，深得客户喜爱。

（三）优秀的企业文化

公司拥有专业、务实、创新的经营管理团队和稳定、高效、团结的员工队伍，形成较强的企业凝聚力。公司倡导以“家”为核心的企业文化，弘扬劳模精神、主人翁精神、工匠精神，努力打造企业与员工共同成长的命运共同体。公司践行“员工随企业成长、建筑与时代同步”的发展

宗旨，不断健全人才体系，充分激发人才活力，将人力资源作为实现高质量可持续发展的第一要素，是我国首个设立国家级博士后工作站的房地产企业。

（四）持续的科技创新能力

公司作为国家企业集团型住宅产业化基地、国家住宅产业基地技术创新联盟成员，多年来，紧跟国家建筑产业现代化转型升级的步伐，深化绿色发展理念，以绿色建造为核心，持续将建筑产业化和装配式建造技术应用作为推动建筑业转型升级的重要路径，助力建筑行业绿色发展。

五、报告期内主要经营情况

2025年度，公司营业收入为49.31亿元，同比增加132.85%；归属于母公司所有者的净利润为-18.45亿元。

截至报告期末，公司货币资金为13.59亿元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为25.37亿元。

截至报告期末，公司总资产为170.41亿元，归属于母公司所有者权益为13.81亿元，存货为124.08亿元。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	4,930,657,725.62	2,117,557,631.27	132.85
营业成本	4,004,908,513.34	1,695,607,696.20	136.19
税金及附加	291,919,703.34	171,940,748.33	69.78
销售费用	90,689,411.47	55,487,160.42	63.44
资产减值损失	-2,193,335,697.01	-1,035,323,772.02	不适用
所得税费用	28,017,217.84	-220,685,796.24	不适用
经营活动产生的现金流量净额	240,147,728.49	-354,823,066.03	不适用
投资活动产生的现金流量净额	128,345,067.37	228,204,660.20	-43.76
筹资活动产生的现金流量净额	-722,836,218.25	-884,610,375.80	不适用

营业收入变动原因说明：主要系本期南京翰锦院、南京云汇府、南京栖悦湾项目竣工交付结转销售收入所致。

营业成本变动原因说明：主要系本期南京翰锦院、南京云汇府、南京栖悦湾项目竣工交付结转销售成本所致。

销售费用变动原因说明：主要系本期结转房地产项目销售收入增加，配比摊销销售佣金增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期支付的各项税费减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期处置投资性房地产收到的现金减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期偿还债务支付的现金减少所致。

税金及附加变动原因说明：主要系本期南京翰锦院、南京云汇府、南京栖悦湾项目竣工交付结转销售收入，土地增值税增加所致。

资产减值损失变动原因说明：主要系本期计提存货跌价准备增加所致。

所得税费用变动原因说明：主要系本期末确认的递延所得税资产增加所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内公司实现营业收入 49.31 亿元，同比增加 132.85%；营业成本 40.05 亿元，同比增加 136.19%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	4,159,936,389.78	3,559,390,024.52	14.44	379.27	452.29	减少 11.31 个百分点
建筑装饰服务	376,387,229.81	135,762,924.31	63.93	-44.29	-78.99	增加 59.55 个百分点
物业经营管理	208,588,788.81	191,645,775.89	8.12	-10.69	-14.86	增加 4.50 个百分点
处置投资性房地产收入	137,741,919.30	71,658,837.75	47.98	-51.90	-42.57	减少 8.44 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
南京云汇府	1,371,301,351.41	1,297,439,862.03	5.39	/	/	/
南京翰锦院	1,158,993,556.93	849,976,614.95	26.66	/	/	/
南京栖悦湾	878,127,063.22	809,102,626.46	7.86	/	/	/
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
南京	4,034,522,779.34	3,453,428,141.69	14.40	489.21	576.74	减少 11.07 个百分点
无锡	124,877,106.77	114,633,739.67	8.20	-13.17	6.91	减少 17.24 个百分点

注：栖霞建工毛利率较高，主要系竣工结算成本核减及其所从事的装修业务毛利率较高所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)

房地产开发	房地产开发	3,559,390,024.52	88.88	644,475,530.82	38.01	452.29
物业经营管理	物业经营管理	191,645,775.89	4.79	225,107,467.13	13.28	-14.86
建筑装饰服务	建筑服务	135,762,924.31	3.39	646,081,847.41	38.10	-78.99
处置投资性房地产收入	处置投资性房地产收入	71,658,837.75	1.79	124,775,598.99	7.36	-42.57
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
南京云汇府	房地产开发	1,297,439,862.03	32.40	/	/	/
南京翰锦院	房地产开发	849,976,614.95	21.22	/	/	/
南京栖悦湾	房地产开发	809,102,626.46	20.20	/	/	/

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况**A. 公司主要销售客户及主要供应商情况**

适用 不适用

前五名客户销售额10,911.86万元，占年度销售总额2.21%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额17,354.14万元，占年度采购总额23.19%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、费用

适用 不适用

详见“1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”相关内容。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

详见“1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”相关内容。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(1) 计提存货跌价准备对本期利润的影响

鉴于公司资产负债表日的存货采用成本与可变现净值孰低计量，2025年末，综合考虑公司项目所在地的市场现状、产品结构和销售情况等因素，经测算，公司对南京星叶欢乐花园计提存货跌价准备 59,242.72 万元，对南京枫情玥府计提存货跌价准备 16,581.37 万元，对南京燕尚玥府计提存货跌价准备 49,168.16 万元，对南京瑜憬尚府计提存货跌价准备 1,436.60 万元，对无锡天樾雅苑计提存货跌价准备 27,486.32 万元，对南京半山玥府计提存货跌价准备 34,473.42 万元，对南京栖悦湾计提存货跌价准备 28,382.55 万元。2025 年度公司计提存货跌价准备 216,771.14 万元，导致公司本期利润总额减少 216,771.14 万元。

(2) 投资收益对本期利润的影响

报告期内，公司持有的棕榈生态城镇发展股份有限公司亏损，导致公司本期净利润减少 11,660.11 万元。

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	上期期末数	本期期末金	情况说明
------	-------	-------	-------	------

			额较上期期末变动比例 (%)	
应收账款	27,162,391.02	18,354,085.46	47.99	主要系本期栖霞建工应收工程款增加所致
其他应收款	264,801,788.84	475,189,513.92	-44.27	主要系本期收回往来款所致
合同资产	135,640,629.54	220,245,582.32	-38.41	主要系本期栖霞建工未结算工程量减少所致
其他流动资产	343,164,636.65	508,688,397.01	-32.54	主要系本期项目竣工交付,预缴税金、待抵扣进项税减少所致
长期股权投资	348,449,376.97	507,343,468.62	-31.32	主要系本期参股公司棕榈股份净利润亏损,权益法下确认的投资损益减少所致
短期借款	15,013,750.00	170,166,222.23	-91.18	主要系本期短期借款到期偿还所致
合同负债	1,121,327,619.59	4,545,231,305.17	-75.33	主要系本期南京翰锦院、南京云汇府、南京栖悦湾项目竣工交付结转销售收入所致
应交税费	220,155,386.90	95,276,668.66	131.07	主要系本期应交企业所得税和土地增值税增加所致
其他流动负债	145,180,747.26	440,067,400.69	-67.01	主要系本期待转销项税减少所致
未分配利润	-1,054,134,894.74	790,737,834.48	-233.31	主要系本期净利润减少所致

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限情况
货币资金	26,683,536.93	司法冻结银行存款、贷款保证金
存货	494,317,903.19	借款抵押
投资性房地产	163,155,955.75	借款抵押
合计	684,157,395.87	/

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

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

2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	南京	星叶欢乐花园	住宅	在建	73,196	236,424	326,304	251,625	74,679	490,000	5,746
2	南京	瑜憬尚府	住宅	竣工	35,280	88,200	133,227	-	133,227	278,100	
3	南京	栖樾府	住宅	竣工	69,783	104,674	182,114	-	182,114	350,000	1,947
4	苏州	栖园	住宅	竣工	16,275	19,530	33,202	-	33,202	63,500	
5	无锡	天樾雅苑	住宅	竣工	89,189	178,378	226,721	-	226,721	241,900	
6	南京	星叶翰锦院	住宅	竣工	15,872	27,935	59,190		59,190	175,000	6,973
7	南京	星叶云汇府	住宅	竣工	18,444	36,888	53,924		53,924	185,000	6,513
8	南京	星叶栖悦湾	住宅	竣工	18,457	51,680	71,606		71,606	220,000	8,593
9	南京	燕尚玥府	住宅	在建	44,918	123,526	171,982	171,982	-	380,000	16,693
10	南京	半山玥府	住宅	在建	47,305	85,149	133,554	91,493	42,061	335,000	25,064
11	南京	枫情玥府	住宅	在建	29,904	50,838	75,342	75,342	-	120,000	3,920

3、报告期内房地产销售和结转情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	南京	枫情水岸	住宅	185,076	183,353	3,720	6,021	-
2	南京	羊山湖花园	住宅	101,522	97,868	2,604	8,639	143
3	南京	瑜憬湾花园	住宅	197,440	194,329	3,158	7,534	331
4	无锡	东方天郡	住宅	467,127	457,714	3,895	4,519	-
5	无锡	栖园	住宅	131,858	115,015	736	959	-
6	南京	栖樾府	住宅	126,241	125,700	4,863	12,946	5,013
7	南京	星叶欢乐花园	住宅	231,892	44,231	219	371	180
8	无锡	天樾雅苑	住宅	157,751	82,738	6,105	6,912	378
9	苏州	栖园	住宅	21,414	21,184	-	53	-
10	南京	瑜憬尚府	住宅	80,402	79,034	2,415	4,446	396
11	南京	星叶翰锦院	住宅	35,937	14,650	14,650	115,899	-
12	南京	星叶云汇府	住宅	38,737	31,015	29,807	137,130	1,208
13	南京	星叶栖悦湾	住宅	52,967	21,658	21,501	87,813	157
14	南京	半山玥府	住宅	92,394	13,113	6,792	24,627	6,320
15	南京	燕尚玥府	住宅	123,905	5,557	-	-	5,557

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值 计量模式
1	南京	出租物业	28,600	2,451	100	否
2	无锡	出租物业	21,400	551	100	否
3	苏州	出租物业	18,900	912	100	否

5、报告期内公司财务融资情况

□适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,115,416.02	3.50	28,765.33

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期末余额	本年期初余额	变动额	变动幅度(%)
长期股权投资	348,449,376.97	507,343,468.62	-158,894,091.65	-31.32
其他权益工具投资	628,016,214.51	660,059,510.74	-32,043,296.23	-4.85

(1) 本报告期，公司联营企业棕榈股份权益法下确认的投资损益为-116,601,070.42元。

(2) 本报告期，河北银行因估值调整，期末余额较期初余额减少10,163,080.77元。

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值	计入权益的	本期计提	本期购买金额	本期出售/赎回	其他变动	期末数
------	-----	--------	-------	------	--------	---------	------	-----

		变动损益	累计公允价值变动	的减值		金额		
交易性金融资产-权益工具投资	57,240,169.60	-3,240,009.60			30,455.00	30,455.00	35,296.55	54,000,160.00
交易性金融资产-理财产品					349,690,455.00	349,690,455.00	654,791.75	
其他权益工具投资	660,059,510.74	-32,043,296.23						628,016,214.51
合计	717,299,680.34	-35,283,305.83			349,720,910.00	349,720,910.00	690,088.30	682,016,374.51

证券投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600743	华远地产	经营积累	57,240,169.60	-3,240,009.60				54,000,160.00	交易性金融资产
其他证券投资			经营积累			30,455.00	65,751.55	35,296.55		交易性金融资产
合计	/	/	/	57,240,169.60	-3,240,009.60	30,455.00	65,751.55	35,296.55	54,000,160.00	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京迈燕房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	5,000.00	12,282.17	747.77	4,446.09	-3,435.57	-5,099.56
南京栖霞建设物业服务股份有限公司	子公司	物业管理	3,000.00	22,251.97	6,653.52	23,794.08	827.35	571.76
南京星悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	89,506.54	26,428.27	115,899.36	24,370.83	18,203.75
无锡新硕置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	88,012.40	-31,984.44	6,914.75	-30,751.74	-30,748.31
南京栖霞建设工程有限公司	子公司	建筑业	10,000.00	177,382.26	27,853.80	75,919.58	23,185.83	17,427.41
南京星汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	47,208.57	15,182.96	12,946.37	-2,484.69	-1,852.89
南京星邺房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000.00	148,807.20	19,535.27	224,942.84	-28,094.76	-28,206.38
南京星燕房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	56,025.05	264,334.63	-22,489.17	-	-53,598.86	-59,819.44
棕榈生态城镇发展股份有限公司	参股公司	土木工程建筑业	180,240.48	1,753,168.66	60,208.90	201,765.45	-116,287.62	-119,009.94

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

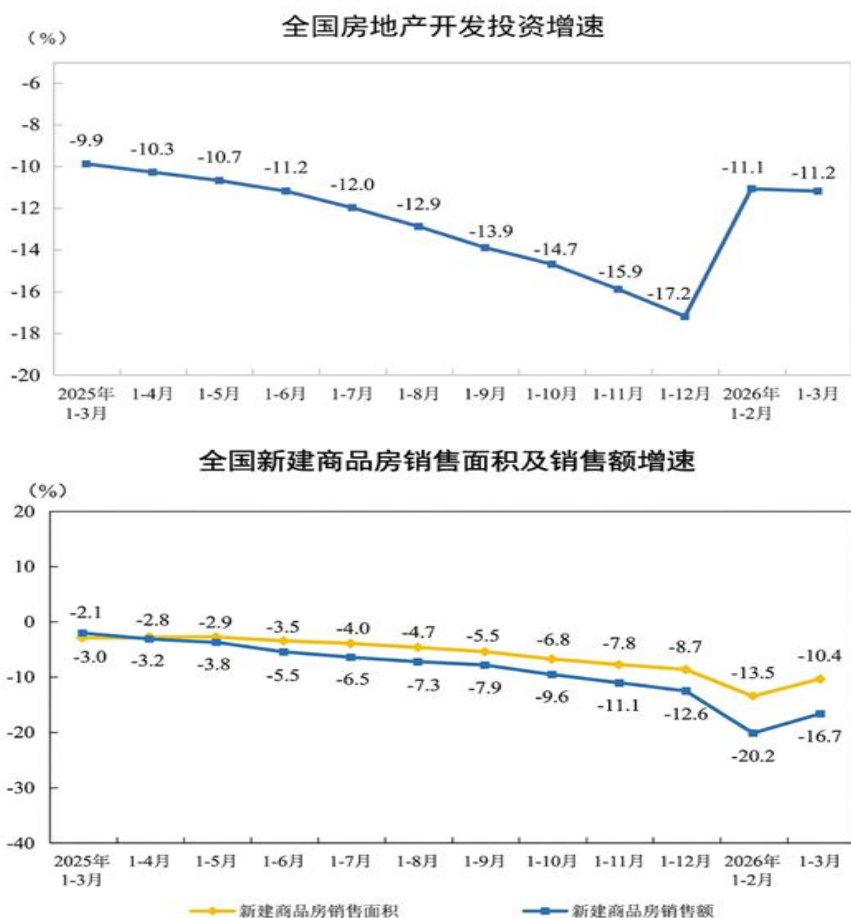
(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

2025 年 12 月，全国住房城乡建设工作会议明确“着力稳定房地产市场”“推动房地产高质量发展”，是 2026 年工作的重中之重。各地也结合自身实际发展陆续发布了“十五五”规划建议，将促进住房消费、构建发展新模式、完善基础制度、建设“好房子”、盘活存量、化解房地产风险等作为重要目标。

2026 年作为“十五五”规划开局之年，全国两会《政府工作报告》明确将房地产行业纳入“风险防范化解”核心框架，定调“着力稳定房地产市场”，推动行业加快构建发展新模式，存量资产盘活、保障性住房建设、城市更新等领域成为政策支持的新增长点，为房地产行业加速出清，向高质量发展转型营造了更有利的政策环境与市场空间，成为房地产企业由“高负债、高杠杆、高周转”向高品质、适度杠杆、合理回报模式转变的重要契机。

2026 年 4 月 16 日，国家统计局发布 2026 年一季度宏观经济和房地产数据，供需两端均显著改善：1—3 月份，全国房地产开发投资 17720 亿元，同比下降 11.2%；房地产开发企业房屋施工面积 541737 万平方米，房屋新开工面积 10373 万平方米，房屋竣工面积 9789 万平方米，同比分别下降 11.7%、20.3%、25.0%；新建商品房销售面积 19525 万平方米，新建商品房销售额 17262 亿元，同比分别下降 10.4%、16.7%。3 月末，商品房待售面积 78601 万平方米，同比下降 0.1%，这是自 2021 年 7 月全国商品房待售面积同比转增以来的首次下降；其中，待售 3 年以下面积 59012 万平方米，同比下降 1.8%。2 月末降幅为 1.6%，说明主力库存在加速去化，全国层面的待售库存总量或将进入缓慢下降通道。数据表明，多项核心指标迎来了显著改善，核心城市楼市呈现点状修复，京沪市场率先回暖，市场交易活跃度有望回升，房地产行业在构建发展新模式进程中稳步前行，市场筑底企稳态势将进一步明确。



(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，贯彻高质量发展要求，探索实践新形势下实施“一业为主，多元发展”战略的新路径，统筹发展和安全，稳中求进、开源节流，全力做好促销售、保交楼、稳融资、防风险、谋转型等重点工作，确保公司行稳致远。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、楼盘销售领域

一方面，根据政策和市场变化，创新工作思路，及时优化调整销售策略，继续开展“全员营销”和“以旧换新”活动，针对人才房票安居保障工作，组织大客户拓展团队，全力做好楼盘销售和回款工作，力争销售工作取得突破。另一方面，进一步提升持有型物业的运营质量，持续优化社区商业招商运营，拓宽招商渠道，提升业态适配性与商业活力，增加租金收入。

2、项目建设领域

有序推进星叶燕尚玥府、星叶半山玥府等在建项目的建设，按计划完成相关项目的竣工备案。在条件允许、风险可控的前提下，获取优质土地储备。

3、工程建设管理领域

控股子公司栖霞建工一方面确保安全生产、工程进度符合业主方要求，另一方面密切关注市场需求，跟踪对接2026年度栖霞区重点投资项目，力争承接新的总包业务。

4、物业服务领域

控股子公司栖霞物业坚持以高品质、新科技、好服务引领服务升级，深化阳光物业项目试点工作，继续推进智慧物业发展，加强员工培训，规范服务流程，不断满足业主多样化的服务需求。同时，提供增值服务，盘活闲置资源，拓展优质项目，推动物业服务领域营收规模的持续增长。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

2025年，我国房地产政策体系以“稳市场、惠民生、防风险、促转型”为四大核心目标，构建了“需求端激活、供给端优化、风险端防控、长效机制完善”的四维发力框架，既达成了市场短期止跌的迫切需求，又着眼于行业长期健康发展的底层逻辑，形成了多点突破、协同发力的政策格局。在货币政策方面，灵活高效运用降准、降息等多种政策工具，保持流动性充裕，畅通货币政策传导机制，对房地产企业的资金成本产生了积极的影响。公司将持续加强对货币政策和融资政策的跟踪研究，密切与金融机构的交流合作，持续拓展融资渠道，加强对资金的精细化管控，降低资金成本，确保现金流安全。

2、行业风险

房地产行业正在经历持续调整，市场景气度持续下降，行业竞争格局发生了根本性变化。一方面，房地产企业从过去追求全国化扩张转向深耕核心城市群的优质地块，加剧了区域分化。另一方面，头部企业凭借资金优势和融资便利性，在市场调整期逆势布局，持续补充优质土储，呈现强者恒强的发展态势，中小规模企业受限于现金流压力，在土储市场处于弱势，进一步加剧了行业分化。公司将采取灵活的营销策略，加大存量去化力度，积极盘活存量资产，加快资金回笼，以多元化方式、适时增加优质地块储备，保障公司的可持续健康发展。

3、市场风险

当前，房地产行业处于构建新发展模式的转型阶段，市场竞争从规模化向“好房子”建设和物业服务质量提升转变，若房地产企业在产品力、存量运营等方面未能及时高效地应对市场变化，将存在客户流失、去库存困难的风险。公司将从客户的核心需求出发，持续优化产品结构，聚焦于产品质量和服务水平的提升，提高品牌知名度和市场竞争力，从而降低市场风险的影响。

(五)其他

√适用 □不适用

关于“提质增效重回报行动方案”的执行情况

为进一步推动公司可持续高质量发展，切实履行上市公司责任，维护全体股东利益，公司于2025年4月30日披露了“提质增效重回报”行动方案。2025年度，公司贯彻落实行动方案，现将报告期内执行情况报告如下：

1、聚焦主责主业，提升发展质量

报告期内，公司坚持“一业为主，多元发展”战略，聚焦房地产开发主业，以高质量发展为主线，致力于产品力提升，扎实推动保交楼工作，保证了南京星叶云墅、星叶栖悦湾、星叶翰锦院和星叶半山玥府部分住宅的高品质交付。同时，面对市场深度调整，公司加快推动楼盘去化，及时调整各楼盘销售策略，继续推进“全员营销”，参与地方政府商品房“以旧换新”和“人才房票”安居保障活动。全年共实现商品房合同销售10.24亿元，回笼资金11.13亿元。

2025年度，公司实现营业收入49.31亿元，同比增加132.85%，归属于母公司所有者的净利润为-18.45亿元。基于谨慎性原则，公司对存在减值迹象的资产新增计提减值损失21.93亿元，导致公司本期合并财务报表利润总额减少21.93亿元。

2、坚持规范运作，完善公司治理

公司始终严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善相关制度。2025年，根据最新修订的《公司法》及中国证监会《上市公司章程指引》等相关法律、法规和规范性文件，结合公司实际情况，公司提前完成监事会改革，由审计委员会行使监事会职权，并相应修订《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》。公司对各项制度进行梳理，修订了《独立董事工作制度》、《董事会专门委员会议事规则》、《信息披露管理办法》、《内幕信息知情人登记管理办法》、《关联交易管理制度》，制定了《信息披露暂缓与豁免事务管理制度》。

3、提高信息披露质量，加强与投资者沟通

公司以高质量信息披露为抓手，以投资者需求为导向，秉持“公平、公正、公开”的原则，不断增强信息披露的有效性和针对性，优化投资者关系工作，提高上市公司透明度，切实维护全体股东特别是中小股东的知情权。公司全年共完成36份临时公告和4份定期报告发布。为及时回应投资者关切，公司在定期报告披露后常态化地组织召开业绩说明会，报告期内召开了2024年年报暨2025年一季报业绩说明会、半年报业绩说明会、三季报业绩说明会。

4、强化“关键少数”责任，提升履职能力

2025年，公司与控股股东、董事、高级管理人员等“关键少数”密切沟通，定期组织学习法律法规及相关规则，及时传达监管动态，强化“关键少数”人员合规意识，切实推动公司高质量发展，维护全体股东的利益。报告期内，公司聚焦董事、高级管理人员等“关键少数”，持续夯实主体责任，不断完善履职能力建设，督促其切实履行忠实勤勉义务。面对复杂严峻的市场形势，公司进一步完善风险管理体系，加强对重点领域的监督检查，强化对“关键少数”履职监督，确保公司各层级的决策部署落地见效，确保公司可持续健康发展。

上述行动执行情况为2025年度行动方案的总结，公司将持续践行“提质增效重回报”行动方案的相关举措，继续专注主业和降本增效，着力于进一步改善公司经营质量，致力于通过良好的业绩表现、规范的公司治理、稳健的投资者回报，切实履行上市公司的责任和义务。

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断提升公司治理水平，提高信息披露透明度。根据《中华人民共和国公司法（2023年修订）》、《上市公司章程指引》等法律法规及规范性文件的规定，经2025年第一次临时股东大会审议通过，公司取消监事会并修订《公司章程》，监事会的相关职权由董事会审计委员会行使。基于上述情况，公司同时对《股东会议事规则》、《董事会议事规则》进行了修订，并结合实际情况制定、修订了部分治理制度，积极推动公司治理结构优化，持续完善公司法人治理结构，保障高效运作。

报告期内，公司治理情况如下：

1、关于股东与股东会

报告期内，公司召开1次年度股东大会和1次临时股东大会。公司股东会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。依照中国证监会《上市公司股东会规则》的相关规定，股东会均采用现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。

2、关于董事与董事会

公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。报告期内，公司共召开3次董事会会议。全体董事能够依据《董事会议事规则》等制度开展工作，就有关审议事项认真履行职责，发挥董事会的决策作用，切实维护公司及全体股东的合法权益。

3、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《信息披露管理办法》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司不断完善投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司通过召开业绩说明会、接待股东来访、回答股东电话咨询和邮件、现场参观等多种方式加强与投资者的沟通。公司指定《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》为公司信息披露报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

4、关于控股股东与上市公司的关系

公司具有独立的业务及自主经营能力。公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东会行使出资人的权利，没有超越股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到了五独立，公司董事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、资源和无形资产等各方面的大力支持和帮助，从未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

5、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司制定并修订完善了《内幕信息知情人登记管理办法》。报告期内，公司严格按照相关规定对内幕信息知情人进行登记备案，经公司自查，未发现内幕信息知情人在影响股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司与控股股东、实际控制人实行资产、人员、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。

控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。控股股东、实际控制人及其关联方从未占用、支配公司资产。

公司的高级管理人员不在控股股东担任除董事以外的其他行政职务。控股股东高级管理人员兼任公司董事的，保证有足够的时间和精力承担公司的工作。

公司依照法律法规和公司章程建立健全财务、会计管理制度，坚持独立核算。控股股东、实际控制人及其关联方从未干预公司的财务、会计活动。

公司的董事会及其他内部机构独立运作。控股股东、实际控制人及其关联方从未影响公司经营管理的独立性。

公司的业务独立于控股股东、实际控制人。控股股东承诺不直接和间接从事与公司有竞争的业务。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划
适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
江劲松	董事长、总裁	男	57	2012-10-12	2027-11-14				127.65	否
徐益民	董事	男	63	2002-12-23	2027-11-14				-	是
范广忠	董事	男	55	2023-11-13	2027-11-14				-	是
余宝林	董事、副总裁	男	59	2024-11-15	2027-11-14				74.73	否
沈坤荣	独立董事	男	62	2021-10-08	2027-11-14				10.00	否
杨东涛	独立董事	女	68	2021-10-08	2027-11-14				10.00	否
张秀莲	独立董事	女	54	2024-11-15	2027-11-14				10.00	否
吕俊	副总裁	男	58	2025-10-29	2027-11-14				43.39	否
王海刚	副总裁、董事会秘书	男	47	2018-10-10	2027-11-14				62.73	否
朱金宁	副总裁	男	49	2023-12-28	2027-11-14				62.73	否
何政武	总会计师	男	49	2024-11-15	2027-11-14				52.22	否
束志峰	总裁助理	男	49	2025-04-28	2027-11-14				25.17	否
刘瑞	总裁助理（已离任）	男	45	2025-04-28	2026-04-24				25.17	否
合计	/	/	/	/	/	-	-	-	503.79	/

姓名	主要工作经历
江劲松	2005年12月起任公司董事；2006年11月起任公司董事、总裁；2012年10月起任公司董事长、总裁。
徐益民	南京高科股份有限公司党委书记、董事长。2002年12月起任本公司董事。
范广忠	2023年11月起任公司董事。兼任南京星悦房地产开发有限公司董事长，南京星邺房地产开发有限公司执行董事，南京星燕房地产开发有限公司董事长。
余宝林	2024年11月起任公司董事、副总裁。兼任无锡栖霞建设有限公司董事长、总经理，无锡锡山栖霞建设有限公司董事长、总经理，无锡卓辰置业有限公司董事长、总经理，无锡新硕置业有限公司董事长，苏州星州置业有限公司董事长，苏州枫庭酒店管理有限责任公司董事长。
沈坤荣	南京大学商学院教授、博士生导师，江苏省“十四五”规划专家组成员，长三角生态一体化发展示范区理事会特邀理事，南京市人民政府咨询委员。2021年10月起任本公司独立董事。
杨东涛	博士研究生学历，教授。曾任南京大学商学院教授、博士生导师，江苏省人力资源学会副会长。2021年10月起任本公司独立董事。
张秀莲	南京财经大学财政与税务学院副教授、硕士生导师，财税实验室主任，中国注册会计师，江苏省高新技术企业评审财务专家，江苏省国际税收学会理事。2024年11月起任本公司独立董事。
吕俊	2025年10月起任公司副总裁。兼任南京星客公寓管理有限公司执行董事。2024年11月至2025年9月曾任公司监事会主席。
王海刚	2013年5月起任公司董事会秘书；2018年10月起任公司副总裁、董事会秘书。兼任南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司董事长。
朱金宁	2023年12月起任公司副总裁。兼任南京栖霞建设物业服务股份有限公司董事长，南京栖霞建设仙林有限公司董事长，南京东方房地产开发有限公司执行董事，南京迈燕房地产开发有限公司执行董事，南京卓辰投资有限公司执行董事，江苏星连家电子商务有限公司执行董事。
何政武	2024年11月起任公司总会计师（主管会计工作负责人）。
束志峰	2025年4月起任公司总裁助理。兼任苏州栖霞建设有限责任公司执行董事，苏州卓辰置业有限公司执行董事，南京栖霞建设工程有限公司董事长。

其它情况说明

适用 不适用

2025年9月17日，经2025年第一次临时股东大会审议通过，公司取消监事会。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
江劲松	南京栖霞建设集团有限公司	党委书记、董事长
徐益民	南京高科股份有限公司	党委书记、董事长
范广忠	南京栖霞建设集团有限公司	董事、总经理

2、在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
江劲松	河北银行股份有限公司	董事

江劲松	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
徐益民	南京银行股份有限公司	董事
徐益民	金埔园林股份有限公司	董事
徐益民	南京高科新浚投资管理有限公司	董事
范广忠	南京兴隆房地产开发有限公司	执行董事
范广忠	南京金港房地产开发有限公司	执行董事
范广忠	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
沈坤荣	金陵饭店股份有限公司	独立董事
沈坤荣	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	独立董事
杨东涛	翰森制药集团有限公司	独立董事
杨东涛	无锡农村商业银行股份有限公司	独立董事
吕俊	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
王海刚	棕榈生态城镇发展股份有限公司	董事
王海刚	南京栖霞高新产业集团有限公司	董事
朱金宁	南京星叶艾佳生活家居用品有限公司	董事长

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	依据公司《董事、高级管理人员薪酬管理制度》，股东会负责审议董事薪酬考核制度和薪酬方案；董事会负责审议高级管理人员薪酬考核制度和薪酬方案，向股东会说明；董事会提名和薪酬委员会负责制定董事、高级管理人员的考核标准并进行考核，制定、审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案，向董事会提出建议。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司董事会提名和薪酬委员会审议通过了本报告期董事、高级管理人员薪酬方案。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	独立董事以固定津贴形式在公司领取报酬，津贴标准经股东会审议通过；在公司兼任具体管理职务的非独立董事，按照其所担任的管理职务领取相应的报酬；未在公司任职的非独立董事不在公司领取薪酬或津贴；高级管理人员按其岗位对应的薪酬方案与绩效评价标准执行。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”表。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期内，公司实际支付董事和高级管理人员报酬 503.79 万元。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
吕俊	副总裁	聘任
束志峰	总裁助理	聘任
刘瑞	总裁助理（已离任）	聘任

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
江劲松	否	4	4	1	0	0	否	2
徐益民	否	4	4	1	0	0	否	2
范广忠	否	4	4	1	0	0	否	2
余宝林	否	4	4	1	0	0	否	2
沈坤荣	是	4	4	1	0	0	否	2
杨东涛	是	4	4	1	0	0	否	2
张秀莲	是	4	4	1	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	张秀莲（主任委员）、沈坤荣、杨东涛
投资决策委员会	江劲松（主任委员）、沈坤荣、杨东涛、徐益民、范广忠
提名和薪酬委员会	沈坤荣（主任委员）、杨东涛、张秀莲、江劲松、范广忠

(二) 报告期内审计委员会召开5次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2025-04-15	与会计师事务所就公司2024年度审计工作情况和审计意见进行沟通。	认可会计师事务所的初步审计意见。
2025-04-17	审议公司2024年年度报告、2024年度财务决算报告、2024年度内部控制评价报告、2024年度内部控制审计报告、关于续聘2025年度会计师事务所的议案、关于公司计提资产减值准备的议案、关于会计政策变更的议案、2025年第一季度报告。	审议通过公司2024年年度报告、2024年度财务决算报告、2024年度内部控制评价报告、2024年度内部控制审计报告、关于续聘2025年度会计师事务所的议案、关于公司计提资产减值准备的议案、关于会计政策变更的议案、2025年第一季度报告；同意将上述议案提交公司董事会审议。
2025-08-25	审议公司2025年半年度报告、关于计提资产减值准备的议案。	审议通过公司2025年半年度报告、关于计提资产减值准备的议案；同意将上述议案提交公司董事会审议。
2025-10-20	审议公司2025年第三季度报告、关于制定《关联交易管理制度》的议案。	审议通过公司2025年第三季度报告、关于制定《关联交易管理制度》的议案；同意将上述议案提交公司董事会审议。
2025-12-20	与会计师事务所就公司2025年度财务审计和内控审计工作安排进行沟通	确定了公司2025年度财务审计和内控审计工作计划，以及审计范围、审计重点等相关事项。

(三) 报告期内投资决策委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2025-08-25	审议关于控股子公司增资暨公司放弃优先认购权的议案。	本次增资将有效改善南京星燕的现金流、有利于推进项目开发建设；公司放弃优先认购权，是基于自身经营发展和资金使用效率等因素作出的审慎决策；审议通过上述议案。
2025-12-20	审议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。	本次转让参股公司股权有利于进一步优化资源配置、提高资金使用效率，符合公司实际经营及未来发展需要；审议通过上述议案。

(四) 报告期内提名和薪酬委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2025-04-17	审议2024年度董事、高管薪酬方案，审核公司拟聘任的高级管理人员任职资格。	2024年度公司董事和高管诚信勤勉、尽职尽责，克服行业深度调整对公司带来的不利影响，确保公司经营运作规范、财务状况稳健，符合公司设定的薪酬发放标准；审议通过公司2024年度董事、高管薪酬方案。 公司拟聘任的高级管理人员具备相应的任职资格和能力，不存在法律法规规定和《公司章程》等规定不得担任公司高级管理人员的情形，不存在被中国证券监督管理委员会确定为市场禁入者并且禁入尚未解除的情况。同意拟聘任的高级管理人员人选，并同意提交公司董事会审议。
2025-10-20	审核公司拟聘任的高级管理人	公司拟聘任的高级管理人员具备相应的任职资

	员任职资格。	格和能力，不存在法律法规规定和《公司章程》等规定不得担任公司高级管理人员的情形，不存在被中国证券监督管理委员会确定为市场禁入者并且禁入尚未解除的情况。同意拟聘任的高级管理人员人选，并同意提交公司董事会审议。
--	--------	---

(五) 存在异议事项的具体情况□适用 不适用**六、审计委员会发现公司存在风险的说明**□适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	56
主要子公司在职员工的数量	1,546
在职员工的数量合计	1,602
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	32
技术人员	298
财务人员	33
管理人员	241
其他人员	998
合计	1,602
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	27
本科	200
大专及以下	1,375
合计	1,602

备注：“主要子公司在职员工的数量”中包含物业管理系统员工 1,468 人。

(二) 薪酬政策 适用 不适用

公司员工实行岗位绩效工资制，员工的工资水平以岗位特性和工作绩效为依据，兼顾员工的学历、资历、职称与其他人力资本因素。员工工资结构包括：岗位工资、月度绩效工资、年度绩效工资、专项津补贴等。岗位工资与岗位性质相关联，以岗定薪，易岗易薪。员工绩效工资主要与工作绩效相关联，包括月度绩效工资和年度绩效工资。

(三) 培训计划 适用 不适用

长期以来，公司一直坚持执行人才培养激励机制，把人才资源开发放在企业发展的优先位置。2026年，公司将继续高度重视企业内部优秀的管理经验总结与分享，把传帮带工作做深做实，培育一批基础扎实、能力突出的年轻员工；充分利用国家级博士后工作站的优势，打造一支综合素质过硬、业务能力突出的复合型人才队伍；以工程技术为核心，辅以营销、企业经营管理，开展多样化的员工培训，让员工同企业共同成长。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司注重对投资者进行稳定的现金分红回报，并通过《公司章程》等制度予以明确。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	-
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	-
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	-
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-972,499,342.01
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-1,844,872,729.22
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	-343,181,768.20

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司根据《董事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定，对高级管理人员进行了考核，并将考核结果作为高级管理人员薪酬发放的主要依据。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高公司经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

公司依据企业内部控制规范体系及公司《内部控制评价管理办法》，组织开展内部控制评价工作。报告期内，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷，未发现非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）与本报告同日披露的《2025 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司依据《对外投资管理办法》加强对子公司的管理，对子公司的组织、资源、资产、投资等运作进行控制，确保子公司规范、有序、健康发展。

公司对子公司的管理主要通过向子公司委派股东代表，委派或推荐董事、监事、高级管理人员进行，公司委派或推荐的股东代表、董事、监事和高级管理人员代表公司利益、体现公司意志，及时向公司汇报子公司的经营情况及其他重大事项。公司证券投资部负责对子公司的日常监控、联络与沟通。公司财务部对控股子公司的财务工作进行指导、检查和监督。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）与本报告同日披露的《2025 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

十五、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）与本报告同日披露的《2025 年度企业公民报告》。

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

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

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 审批程序及其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	69
境内会计师事务所审计年限	2年
境内会计师事务所注册会计师姓名	徐春艳、项晓昕
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）	12

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）											
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	科技发展	638,000,000.00	2022/06/27	2037/06/12	连带责任担保	否	否	是	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京星发	58,800,000.00	2020/11/25	2027/08/09	连带责任担保	否	否	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							696,800,000.00				
公司及其子公司对子公司的担保情况											
报告期内对子公司担保发生额合计							172,425,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）							2,361,925,000.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）											
担保总额（A+B）							3,058,725,000.00				
担保总额占公司净资产的比例（%）							202.71				
其中：											
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							638,000,000.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							2,878,425,000.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							2,304,278,007.45				
上述三项担保金额合计（C+D+E）							5,820,703,007.45				

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

(2). 委托贷款情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
南京栖霞建设股份 有限公司2025年度 第一期中期票据	2025/03/04	2.90%	3.60	2025/03/06	3.60	2028/03/03

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

2024年4月17日，公司2024年第一次临时股东大会审议并通过了《关于公司拟注册发行中期票据的议案》。2024年8月，公司收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2024]MTN730号）：决定接受公司中期票据注册；注册金额为人民币22.86亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效；公司在注册有效期内可分期发行中期票据。

2025年3月4日，公司发行了2025年度第一期中期票据（简称：25栖霞建设MTN001，代码：102501228），发行金额为人民币3.60亿元，票面年利率为2.90%，期限为3年，起息日为2025年3月5日，兑付日为2028年3月5日。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	34,840
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	33,374

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
南京栖霞建设集团 有限公司	0	360,850,600	34.37	0	质押	150,000,000	其他
南京高科股份有限 公司	0	92,593,080	8.82	0	无		境内非国有 法人
曹慧利	0	41,302,356	3.93	0	无		境内自然人
叶国梁	0	11,300,000	1.08	0	无		境内自然人
曹耕源	-390,000	9,283,300	0.88	0	无		境内自然人
何小春	561,000	5,898,100	0.56	0	无		境内自然人
李海敏	1,697,900	5,453,000	0.52	0	无		境内自然人
中国建设银行股份 有限公司-诺安多 策略混合型证券投 资基金	5,359,700	5,359,700	0.51	0	无		其他
中国民生银行股份 有限公司-金元顺 安元启灵活配置混 合型证券投资基金	5,055,900	5,055,900	0.48	0	无		其他
吴麒	4,753,600	4,753,600	0.45	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	持有无限售条件流 通 股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
南京栖霞建设集团 有限公司	360,850,600	人民币普通股	360,850,600				
南京高科股份有限 公司	92,593,080	人民币普通股	92,593,080				
曹慧利	41,302,356	人民币普通股	41,302,356				
叶国梁	11,300,000	人民币普通股	11,300,000				
曹耕源	9,283,300	人民币普通股	9,283,300				
何小春	5,898,100	人民币普通股	5,898,100				
李海敏	5,453,000	人民币普通股	5,453,000				
中国建设银行股份 有限公司-诺安多 策略混合型证券投 资基金	5,359,700	人民币普通股	5,359,700				

中国民生银行股份有限公司-金元顺安元启灵活配置混合型证券投资基金	5,055,900	人民币普通股	5,055,900
吴麒	4,753,600	人民币普通股	4,753,600
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股股东南京栖霞建设集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系、不属于一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

适用 不适用

名称	南京栖霞建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	江劲松
成立日期	1993年9月7日
主要经营业务	房地产开发经营。房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；建筑材料、建筑装饰材料、金属材料、日用百货、照明器具销售；专业设计服务；以自有资金从事投资活动。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

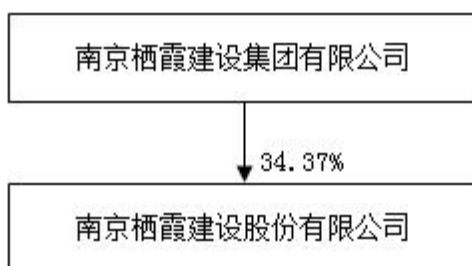
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

√适用 □不适用

名称	南京栖霞国资投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	仲崇蔚
成立日期	1999年10月13日
主要经营业务	以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；自有资金投资的资产管理服务；公共事业管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；股权投资；非融资担保服务；融资咨询服务；财务咨询。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、自然人

□适用 √不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

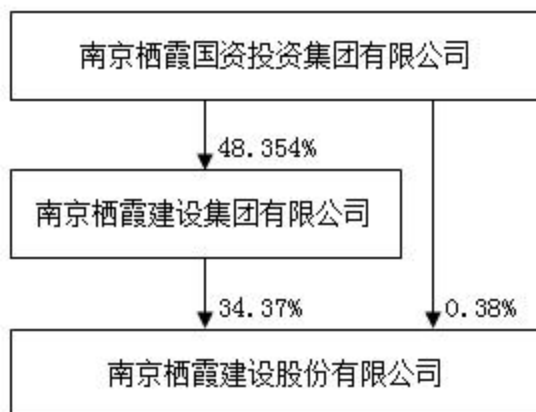
□适用 √不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
南京栖霞建设股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 栖建 01	185951.SH	2022/07/06	2022/07/06	/	2027/07/06	1.60	3.75	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司	华泰联合证券有限责任公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
南京栖霞建设股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	23 栖建 01	240284.SH	2023/11/29	2023/11/29	2026/11/29	2028/11/29	3.00	3.50	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
南京栖霞建设股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	24 栖建 02	240546.SH	2024/02/05	2024/02/05	2027/02/05	2029/02/05	10.40	3.00	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22 栖建 01	已按期付息
23 栖建 01	已按期付息
24 栖建 02	已按期付息

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

公司于 2022 年 7 月发行了南京栖霞建设股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称：22 栖建 01，代码：185951.SH），发行金额为人民币 1.60 亿元，票面利率为 3.75%，起息日为 2022 年 7 月 6 日，债券期限为 5 年，附债券存续期的第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2025 年 6 月 4 日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2025 年债券回售实施公告》：投资者有权选择在回售登记期内（2025 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 16 日）进行登记，将持有的 22 栖建 01 按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券；发行人可对回售债券进行转售。

2025 年 6 月 9 日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2025 年票面利率调整公告》：发行人决定将 22 栖建 01 存续期后 2 年（2025 年 7 月 6 日至 2027 年 7 月 5 日）的票面利率调整为 2.11%。

2025 年 7 月 2 日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2025 年债券回售实施结果公告》：22 栖建 01 回售金额为 2800 万元；发行人决定对本次回售债券进行转售。

2025 年 7 月 14 日，公司发布《南京栖霞建设股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2025 年债券转售实施结果公告》：发行人已完成转售债券金额 2800 万元。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	南京市建邺区庐山路 168 号新地中心二期 10 层 1010	朱强	025-83261254
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同太平洋保险大厦三层	顾超	010-57615900
江苏世纪同仁律师事务所	南京市建邺区贤坤路江岛智立方 C 栋 1 单元 4 层	崔洋	025-86633108
中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6 层	束哲民	025-88035908
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22	沈靓	021-63501349

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

债券代码	债券简称	现状	执行情况	是否发生变更
185951.SH	22 栖建 01	公司债券均由南京栖霞国资投资集团有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。公司严格执行募集说明书约定的偿债计划和偿债保障措施。	执行正常	否
240284.SH	23 栖建 01			否
240546.SH	24 栖建 02			否

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：3.78亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.09亿元，收回：2.07亿元；

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

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.80亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：11.93%。

是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

主要为合作公司房地产合作开发项目款项。

公司非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在6个月内（含）的	0.85	47.22%
尚未到期，且到期日在6个月-1年内（含）的		
尚未到期，且到期日在1年后的	0.95	52.78%
合计	1.80	100%

报告期末，公司非经营性往来占款和资金拆借前5名债务方情况

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称 或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款及未 收回原因	回款安排
深圳市卓越商业管理有限公司	-0.07	0.95	合作项目往来款项	按合作协议推进回款
南京星城房地产开发有限公司	-1.91	0.85	合作开发项目尚未开盘销售	2026年回款

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行 □不适用

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为79.00亿元和74.70亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.44%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比 (%)
	已逾期	1年以内 (含)	超过1年 (不含)		
公司信用类债券			36.90	36.90	49.40
银行贷款		16.45	21.35	37.80	50.60
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		16.45	58.25	74.70	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额15.00亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额21.90亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为118.27亿元和111.54亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.69%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比 (%)
	已逾期	1年以内 (含)	超过1年 (不含)		
公司信用类债券			36.90	36.90	33.08
银行贷款		25.25	44.65	69.90	62.67

非银行金融机构贷款					
其他有息债务		0.09	4.65	4.74	4.25
合计		25.34	86.20	111.54	100.00

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额15.00亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额21.90亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

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

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	是否存在终止上市交易的风险
南京栖霞建设股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 栖霞建设 MTN001	102400914	2024/08/21	2024/08/22	2027/08/22	10.00	2.28	每年付息，到期还本付息。	银行间债券市场	否
南京栖霞建设股份有限公司2024年度第二期中期票据	24 栖霞建设 MTN002	102401031	2024/11/12	2024/11/13	2027/11/13	8.30	2.88	每年付息，到期还本付息。	银行间债券市场	否
南京栖霞建设股份有限公司2025年度第一期中期票据	25 栖霞建设 MTN001	102501228	2025/03/04	2025/03/05	2028/03/05	3.60	2.90	每年付息，到期还本付息。	银行间债券市场	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22 栖霞建设 MTN001	已按期还本付息
24 栖霞建设 MTN001	已按期付息
24 栖霞建设 MTN002	已按期付息

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	南京市建邺区庐山路 168 号新地中心二期 10 层 1010	朱强	025-83261254
浙商银行股份有限公司	杭州市萧山区鸿宁路 1788 号	李航	0571-87659862
宁波银行股份有限公司	宁波市鄞州区宁东路 345 号	周丽娜	0574-87821042
江苏世纪同仁律师事务所	南京市建邺区贤坤路江岛智立方 C 栋 1 单元 4 层	崔洋	025-86633108
中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6 层	束哲民	025-88035908
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22	沈靓	021-63501349

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
24 栖霞建设 MTN001	10.00	10.00	0	运作正常	是
24 栖霞建设 MTN002	8.30	8.30	0	运作正常	是
25 栖霞建设 MTN001	3.60	3.60	0	运作正常	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更
24 栖霞建设 MTN001 由中证信用融资担保有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。	执行正常	否
24 栖霞建设 MTN002 和 25 栖霞建设 MTN001 由安徽省兴泰融资担保集团有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。		
公司严格执行募集说明书约定的偿债计划和偿债保障措施。	执行正常	否

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	本报告期公司归属于上市公司股东的净利润为-1,844,872,729.22 元。
亏损原因	(1) 计提存货跌价准备对本期利润的影响：鉴于公司资产负债表日的存货采用成本与可变现净值孰低计量，2025 年末，综合考虑公司项目所在地的市场现状、产品结构和销售情况等因素，经测算，公司对南京星叶欢乐花园计提存货跌价准备 59,242.72 万元，对南京枫情玥府计提存货跌价准备 16,581.37 万元，对南京燕尚玥府计提存货跌价准备 49,168.16 万元，对南京瑜憬尚府计提存货跌价准备 1,436.60 万元，对无锡天樾雅苑计提存货跌价准备 27,486.32 万元，对南京半山玥府计提存货跌价准备 34,473.42 万元，对南京栖霞悦湾计提存货跌价准备 28,382.55 万元。2025 年度公司计提存货跌价准备 216,771.14 万元，导致公司本期利润总额减少 216,771.14 万元。 (2) 投资收益对本期利润的影响：报告期内，公司持有的棕榈生态城镇发展股份有限公司亏损，导致公司本期净利润减少 11,660.11 万元。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司持续加快楼盘去化，统筹推进项目建设，确保稳健发展。公司信用状况良好，维持稳健的财务状况，确保现金流安全。

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,845,815,156.42	-953,932,746.70	不适用	本期净利润减少所致
流动比率	1.98	1.73	14.45	/
速动比率	0.30	0.25	20.00	/
资产负债率 (%)	91.15	85.45	6.71	/
EBITDA 全部债务比	-0.17	-0.09	不适用	本期净利润减少所致
利息保障倍数	-4.67	-2.31	不适用	本期净利润减少所致
现金利息保障倍数	0.65	-0.64	不适用	本期经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	-4.52	-2.16	不适用	本期净利润减少所致
贷款偿还率 (%)	100	100	-	/
利息偿付率 (%)	100	100	-	/

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

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

二、财务报表

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：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	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	54,000,160.00	57,240,169.60
衍生金融资产		
应收票据	77,700.00	
应收账款	27,162,391.02	18,354,085.46
应收款项融资		
预付款项	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	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	12,407,776,546.33	17,587,784,028.88
其中：数据资源		
合同资产	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	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	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	348,449,376.97	507,343,468.62
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	449,918,737.19	559,266,509.29
固定资产	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	37,130,964.91	45,699,649.08
无形资产	133,708.96	389,239.83
其中：数据资源		

开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	5,609,915.94	9,556,398.06
递延所得税资产	899,363,415.63	846,067,021.73
其他非流动资产	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
流动负债：		
短期借款	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	1,214,023,851.77	1,323,205,602.12
预收款项	6,188,861.73	8,475,664.62
合同负债	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	25,106,900.44	28,568,479.79
应交税费	220,155,386.90	95,276,668.66
其他应付款	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	2,522,345,363.12	3,318,129,497.33
其他流动负债	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	4,465,000,000.00	4,608,479,837.50
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	32,592,786.86	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	2,087,296.05	8,734,632.44
其他非流动负债	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
所有者权益（或股东权益）：		

实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,068,000,808.34	1,060,054,945.70
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
一般风险准备		
未分配利润	-1,054,134,894.74	790,737,834.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）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
所有者权益（或股东权益）合计	1,508,893,985.11	3,388,709,797.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,041,452,114.53	23,292,488,202.91

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：何政武

会计机构负责人：刘金宝

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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	2,094,656.91	784,756.48
应收款项融资		
预付款项	1,093,686.34	4,154,430.56
其他应收款	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
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	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	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
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
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
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
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,037,943,871.42	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
所有者权益（或股东权益）合计	2,061,996,340.91	3,174,291,737.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,754,154,509.13	14,128,666,364.73

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：何政武

会计机构负责人：刘金宝

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	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	4,930,657,725.62	2,117,557,631.27
利息收入	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	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	291,919,703.34	171,940,748.33
销售费用	90,689,411.47	55,487,160.42
管理费用	110,180,299.63	128,329,675.77
研发费用	-	-
财务费用	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	971,462.02	699,115.52
投资收益（损失以“-”号填列）	-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）	-3,240,009.60	15,930,047.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-19,618,357.67	-1,917,701.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,193,335,697.01	-1,035,323,772.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	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	3,138,272.03	4,048,449.44
减：营业外支出	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	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		
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-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(元/股)	-1.76	-0.89
（二）稀释每股收益(元/股)	-1.76	-0.89

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：何政武

会计机构负责人：刘金宝

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度	2024年度
一、营业收入	554,794,085.68	506,720,558.15
减：营业成本	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）	-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		
7. 其他		
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(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：何政武

会计机构负责人：刘金宝

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	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	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	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	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	349,690,455.00	417,774,065.50
取得投资收益收到的现金	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	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	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	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	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	-354,343,422.39	-1,011,228,781.63
加：期初现金及现金等价物余额	1,686,660,119.83	2,697,888,901.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,332,316,697.44	1,686,660,119.83

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：何政武

会计机构负责人：刘金宝

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	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	131,046,128.26	-380,561,852.46
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

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：何政武

会计机构负责人：刘金宝

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	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													
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												201,851,454.69	201,851,454.69
1. 所有者投入的普通股												201,851,454.69	201,851,454.69
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												-85,500.00	-85,500.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险													

南京栖霞建设股份有限公司2025年年度报告

(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. 所有者投入的普通股												-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												-311,728.86	-311,728.86
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他						-4,847,427.70							-4,847,427.70
四、本期期末余额	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

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：何政武

会计机构负责人：刘金宝

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,050,000,000.00				1,041,938,393.36		-74,473,062.41		415,436,606.32	741,389,799.93	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	741,389,799.93	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.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											

南京栖霞建设股份有限公司2025年年度报告

4. 设定受益计划变动额											
结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											-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	-343,181,768.20	2,061,996,340.91

项目	2024年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,050,000,000.00				1,046,724,031.26		-101,078,902.27		415,436,606.32	1,410,890,669.37	3,821,972,404.68
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,046,724,031.26		-101,078,902.27		415,436,606.32	1,410,890,669.37	3,821,972,404.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-4,785,637.90		26,605,839.86			-669,500,869.44	-647,680,667.48
（一）综合收益总额							26,605,839.86			-669,500,869.44	-642,895,029.58
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

南京栖霞建设股份有限公司2025年年度报告

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					-4,785,637.90						-4,785,637.90
四、本期期末余额	1,050,000,000.00				1,041,938,393.36		-74,473,062.41		415,436,606.32	741,389,799.93	3,174,291,737.20

公司负责人：江劲松

主管会计工作负责人：何政武

会计机构负责人：刘金宝

三、公司基本情况

1、公司概况

适用 不适用

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经南京市人民政府宁政复（1999）82号文批准，由南京栖霞建设集团有限公司（以下简称“栖霞集团公司”）作为主要发起人，联合南京新港高科技股份有限公司、南京栖霞国资投资集团有限公司、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，金额7,000万元，变更后的股本为21,000万股。

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

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

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

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

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东会、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。

统一社会信用代码：91320100721702184R。

公司注册地址和总部地址：南京市栖霞区仙林大道99号8幢。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

适用 不适用

本公司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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司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“34、收入”描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

适用 不适用

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

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(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

√适用 □不适用

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。

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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(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

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(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

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、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

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

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

本公司按照先发生先收回的原则统计并计算应收账款账龄。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

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

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

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。

15、 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

本公司按照先发生先收回的原则统计并计算其他应收款账龄。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

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

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

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

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

(3) 企业发出存货的成本计量

①发出材料采用月末一次加权平均法。

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

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变

现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

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

②需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产是指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

公司按照先发生先收回的原则统计并计算合同资产账龄。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

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

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法√适用 不适用

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利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。

终止经营的认定标准和列报方法√适用 不适用

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。

19、长期股权投资√适用 不适用**(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“7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”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。

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。

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

21、固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、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。固定资产仅在与其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). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20-30年	5%	3.17%-4.75%
机器设备	直线法	5-12年	5%	7.92%-19.00%
运输工具	直线法	5年	5%	19.00%
电子设备	直线法	5年	5%	19.00%
其他设备	直线法	3-5年	5%	19.00%-31.67%
固定资产装修	直线法	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。

22、在建工程

适用 不适用

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。

23、借款费用

适用 不适用

(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。

24、生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

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。

28、长期待摊费用

适用 不适用

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。

29、合同负债

适用 不适用

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。

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

31、 预计负债

√适用 □不适用

(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。

32、 股份支付

□适用 √不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

(1) 收入的总确认原则

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

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；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) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- 2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- 3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- 4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

5) 客户已接受该商品；

6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收

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

(2) 本公司收入的具体确认原则

1) 房地产销售收入

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

2) 物业管理服务收入

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

3) 出租物业收入

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

4) 建造施工收入

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

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、 合同成本

适用 不适用

(1) 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。

36、政府补助

√适用 □不适用

(1) 政府补助的分类

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

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

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

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

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

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

(2) 政府补助的确认时点

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

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

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

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

4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

(3) 政府补助的会计处理

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

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
- 2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- 3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

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

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

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

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

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

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

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”。

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、10%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	应纳流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
南京星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%
无锡栖建物业服务服务有限公司	20%
苏州栖星霞物业服务服务有限公司	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

√适用 □不适用

（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《失业登记证明》（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。

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	54,000,160.00	57,240,169.60
其中：		
权益工具投资	54,000,160.00	57,240,169.60
合计	54,000,160.00	57,240,169.60

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	77,700.00	-
商业承兑票据	-	-
合计	77,700.00	-

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	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	100.0	-	-	77,700.00	-	-	-	-	-

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：银行承兑汇票

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	77,700.00	-	-
合计	77,700.00	-	-

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	27,167,472.31	19,043,372.30
1年以内分项	27,167,472.31	19,043,372.30

1至2年	1,690,394.86	377,799.37
2至3年		84,450.20
3年以上	370,060.96	331,660.96
合计	29,227,928.13	19,837,282.83

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	331,660.96	1.13	331,660.96	100.00	-	331,660.96	1.67	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	19,505,621.87	98.33	1,151,536.41	5.90	18,354,085.46
合计	29,227,928.13	100.00	2,065,537.11	7.07	27,162,391.02	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：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	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	-	-

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

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
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
----	---------------	---	---------------	------	------------

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	136,327,082.02	686,452.48	135,640,629.54	220,804,490.85	558,908.53	220,245,582.32
合计	136,327,082.02	686,452.48	135,640,629.54	220,804,490.85	558,908.53	220,245,582.32

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

按单 项计 提坏 账准 备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组 合计 提坏 账准 备	136,327,082.0 2	100.0 0	686,452.4 8	0.5 0	135,640,629.5 4	220,804,490.8 5	100.0 0	558,908.5 3	0.2 5	220,245,582.3 2
合 计	136,327,082.0 2	100.0 0	686,452.4 8	0.5 0	135,640,629.5 4	220,804,490.8 5	100.0 0	558,908.5 3	0.2 5	220,245,582.3 2

按单项计提坏账准备：
适用 不适用

按组合计提坏账准备：
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
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

按组合计提坏账准备的说明
适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期收回 或转回	本期转销 /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
合计	558,908.53	127,543.95	-	-	-	686,452.48

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,439,145.60	80.43	8,117,040.00	77.50
1至2年	751,401.81	13.61	2,259,933.86	21.58
2至3年	324,647.29	5.88	93,816.41	0.90
3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

单位：元 币种：人民币

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
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

其他说明：

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	264,801,788.84	475,189,513.92
合计	264,801,788.84	475,189,513.92

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	29,549,196.74	24,880,199.83
1年以内分项	29,549,196.74	24,880,199.83
1至2年	23,253,306.22	281,489,589.07
2至3年	79,785,863.86	16,288,174.56
3年以上	172,149,724.15	172,681,081.83
合计	304,738,090.97	495,339,045.29

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	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). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预	整个存续期预	整个存续期预	

	期信用损失	期信用损失(未发生信用减值)	期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	17,899,531.37	-	2,250,000.00	20,149,531.37
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	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日余额	37,686,302.13	-	2,250,000.00	39,936,302.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	20,149,531.37	19,786,770.76	-	-	-	39,936,302.13
坏账准备						
合计	20,149,531.37	19,786,770.76	-	-	-	39,936,302.13

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
深圳市卓越商业管理有限公司	94,951,751.00	31.16%	房产合作开发项目款	4-5年	18,990,350.20
南京星城房地产开发有限公司	9,420,951.51	28.05%	房产合作开发项目款	1年以内	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	27,779,396.00	9.12%	往来款	5年以上	5,555,879.20
南京市栖霞区住房和城乡建设局	12,365,909.74	5.50%	押金及保证金	2-3年	2,117,609.43
	4,405,092.28			4-5年	
南京市雨花台区住房和城乡建设局	9,552,571.02	3.13%	押金及保证金	5年以上	1,910,514.20
合计	234,547,510.57	76.96%	/	/	28,659,845.82

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	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). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	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

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金、待抵扣进项税	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

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或 利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
苏州立泰公司	22,417,568.33	-	-	8,933.40	-	-	-	-	-	22,426,501.73	-
苏州业方公司	21,358,777.58	-	-	-8,325,686.90	-	-	-	-	-	13,033,090.68	-
小计	43,776,345.91	-	-	-8,316,753.50	-	-	-	-	-	35,459,592.41	-
二、联营企业											
上海嘉实	1,202,104.39	-	-	192,745.86	-	-	200,000.00	-	-	1,194,850.25	-
栖霞幼儿园	494,567.28	-	-	-30,654.01	-	-	-	-	-	463,913.27	-
棕榈股份	161,514,871.59	-	-	-116,601,070.42	303,165.96	-	-	-	-3,994,521.94	41,222,445.19	-
南京星发公司	240,488,175.92	-	-	-4,696,410.61	-	-	-	-	-	235,791,765.31	-
南京星城公司	59,867,403.53	-	-	-53,892.99	-	-	-	25,496,700.00	-	34,316,810.54	25,496,700.00
小计	463,567,122.71	-	-	-121,189,282.17	303,165.96	-	200,000.00	25,496,700.00	-3,994,521.94	312,989,784.56	25,496,700.00
合计	507,343,468.62	-	-	-129,506,035.67	303,165.96	-	200,000.00	25,496,700.00	-3,994,521.94	348,449,376.97	25,496,700.00

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
河北银行股份有限公司	610,916,527.16	-	-	-10,163,080.77	-	-	600,753,446.39	-	-	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	9,973,696.97	-	-	-4,248,265.29	-	-	5,725,431.68	-	-	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）	39,169,286.61	-	-	-17,631,950.17	-	-	21,537,336.44	-	-	18,717,226.06	不以出售为目的
合计	660,059,510.74	-	-	-32,043,296.23	-	-	628,016,214.51	-	-	130,648,909.93	

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	941,438,139.74	941,438,139.74
2. 本期增加金额	5,388,563.15	5,388,563.15
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,388,563.15	5,388,563.15
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	102,882,260.78	102,882,260.78
(1) 处置	100,615,080.78	100,615,080.78
(2) 其他转出	2,267,180.00	2,267,180.00
4. 期末余额	843,944,442.11	843,944,442.11
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	382,171,630.45	382,171,630.45
2. 本期增加金额	40,864,160.43	40,864,160.43
(1) 计提或摊销	40,864,160.43	40,864,160.43
3. 本期减少金额	29,010,085.96	29,010,085.96
(1) 处置	28,956,242.70	28,956,242.70
(2) 其他转出	53,843.26	53,843.26
4. 期末余额	394,025,704.92	394,025,704.92
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	449,918,737.19	449,918,737.19
2. 期初账面价值	559,266,509.29	559,266,509.29

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	53,200,457.60	47,887,401.08
固定资产清理	-	-
合计	53,200,457.60	47,887,401.08

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子、其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	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) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(4) 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
(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. 期末余额	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. 期初余额	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. 期末余额	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. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置 或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	50,632,620.66	501,204.48	1,154,187.76	910,444.78	1,999.92	53,200,457.60
2. 期初账面价值	45,129,233.32	115,277.68	1,524,402.91	1,116,487.25	1,999.92	47,887,401.08

(2). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程**项目列示**

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

工程物资**(1). 工程物资情况**

□适用 √不适用

23、 生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

24、 油气资产**(1). 油气资产情况**

□适用 √不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、 使用权资产**(1). 使用权资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	85,599,572.94	85,599,572.94
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	85,599,572.94	85,599,572.94
二、累计折旧		
1. 期初余额	39,899,923.86	39,899,923.86

2. 本期增加金额	8,568,684.17	8,568,684.17
(1) 计提	8,568,684.17	8,568,684.17
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	48,468,608.03	48,468,608.03
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	37,130,964.91	37,130,964.91
2. 期初账面价值	45,699,649.08	45,699,649.08

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	6,966,418.58	6,966,418.58
2. 本期增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	6,966,418.58	6,966,418.58
二、累计摊销		
1. 期初余额	6,577,178.75	6,577,178.75
2. 本期增加金额	255,530.87	255,530.87
(1) 计提	255,530.87	255,530.87
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	6,832,709.62	6,832,709.62
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		

四、账面价值		
1. 期末账面价值	133,708.96	133,708.96
2. 期初账面价值	389,239.83	389,239.83

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	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

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
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
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
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
合计	3,636,133,410.42	908,646,156.86	3,430,103,161.40	857,491,744.65

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
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). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
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

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购建长期资产款项	398,230.09	-	398,230.09	-	-	-
合计	398,230.09	-	398,230.09	-	-	-

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	26,683,536.93	26,683,536.93	冻结	司法冻结银行存款、贷款保证金	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	711,742,196.10	494,317,903.19	抵押	借款抵押	590,294,546.26	507,435,092.66	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	318,501,844.36	176,052,256.56	抵押	借款抵押
合计	1,059,261,754.90	684,157,395.87	/	/	933,248,925.31	707,939,883.91	/	/

32、短期借款**(1). 短期借款分类**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	15,013,750.00	170,166,222.23
合计	15,013,750.00	170,166,222.23

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况 适用 不适用**33、交易性金融负债** 适用 不适用**34、衍生金融负债** 适用 不适用**35、应付票据****(1). 应付票据列示** 适用 不适用**36、应付账款****(1). 应付账款列示**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付货款	1,214,023,851.77	1,323,205,602.12
合计	1,214,023,851.77	1,323,205,602.12

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款 适用 不适用**37、预收款项****(1). 预收款项列示**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
南京云汇府	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
南京栖樾府	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). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
南京云汇府	-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
南京栖樾府	-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	/

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,568,479.79	179,545,068.55	183,006,647.90	25,106,900.44
二、离职后福利-设定提存计划	-	15,744,572.02	15,744,572.02	-
三、辞退福利	-	846,000.00	846,000.00	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
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√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	27,141,362.79	153,671,884.95	156,464,682.57	24,348,565.17
二、职工福利费	-	7,727,593.37	7,727,593.37	-
三、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	-
四、住房公积金	-	6,972,268.44	6,972,268.44	-
五、工会经费和职工教育经费	1,427,117.00	2,433,675.04	3,102,456.77	758,335.27
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
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√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-	13,487,930.96	13,487,930.96	-
2、失业保险费	-	537,909.41	537,909.41	-
3、企业年金缴费	-	1,718,731.65	1,718,731.65	-
合计	-	15,744,572.02	15,744,572.02	-

其他说明：

√适用 不适用

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

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	788,703.29	1,439,397.27
企业所得税	123,559,536.41	83,099,506.99
个人所得税	93,917.34	113,581.82
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
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
其他税金	94,545.48	829,476.91
合计	220,155,386.90	95,276,668.66

41、 其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	2,037,630,608.30	1,958,186,272.27
合计	2,037,630,608.30	1,958,186,272.27

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	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

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	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	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,516,818,353.59	2,859,559,723.77
1年内到期的应付债券	-	453,443,326.58
1年内到期的长期应付款	-	-
1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

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	145,180,747.26	440,067,400.69
合计	145,180,747.26	440,067,400.69

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	4,046,000,000.00	3,841,068,136.11
信用借款	-	494,541,902.78

抵押担保借款	419,000,000.00	272,869,798.61
合计	4,465,000,000.00	4,608,479,837.50

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债券面值	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). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
22 栖霞建设 MTN001	3.80	2022-03-07	3 年	436,040,000.00	453,443,326.58		3,069,150.68	207,522.74	456,720,000.00		否
22 栖霞 01	2.11	2022-07-05	5 年	159,094,339.62	162,467,271.07	28,000,000.00	-253,984.83	1,369,717.02	34,000,000.00	157,583,003.26	否
23 栖霞 01	3.50	2023-11-27	5 年	298,200,000.00	299,596,663.56		10,500,000.00	328,393.94	10,500,000.00	299,925,057.50	否
24 栖霞建设 MTN001	2.28	2024-08-22	3 年	990,460,000.00	1,000,752,497.70		22,800,000.01	2,784,186.72	22,800,000.00	1,003,536,684.43	否
24 栖霞 02	3.00	2024-02-05	5 年	1,033,760,000.00	1,063,329,888.90		31,191,825.74	1,137,009.05	31,200,000.00	1,064,458,723.69	否
24 栖霞建设 MTN002	2.88	2024-11-13	3 年	824,273,000.00	828,040,603.43		23,904,000.01	1,753,358.17	23,904,000.00	829,793,961.61	否
25 栖霞建设 MTN001	2.90	2025-03-06	3 年	357,840,000.00		357,840,000.00	8,638,027.39	667,199.52		367,145,226.91	否

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

48、长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00
合计	3,462,300.00	3,462,300.00

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	1,050,000,000.00	-	-	-	-	-	1,050,000,000.00
------	------------------	---	---	---	---	---	------------------

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,005,922,714.95	-	-	1,005,922,714.95
其他资本公积	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(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。

(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。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	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

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	398,188,915.21	-	-	398,188,915.21
其他	17,247,691.11	-	-	17,247,691.11
合计	415,436,606.32	-	-	415,436,606.32

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	790,737,834.48	1,728,974,149.38
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	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	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-1,054,134,894.74	790,737,834.48

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务分类		
房地产开发	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

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
房产税	7,634,550.42	8,904,751.30
土地使用税	2,410,128.60	1,474,088.13
印花税	1,030,818.38	1,547,503.89
土地增值税	264,962,582.04	145,573,363.71
其他	984,964.64	855,950.84
合计	291,919,703.34	171,940,748.33

63、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

64、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	409,698,034.68	478,764,915.61
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

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
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

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-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
合计	-126,417,194.68	-157,340,166.94

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-3,240,009.60	15,930,047.20
合计	-3,240,009.60	15,930,047.20

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-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

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-127,543.95	-303,156.37
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,167,711,453.06	-1,035,020,615.65
三、长期股权投资减值损失	-25,496,700.00	-
合计	-2,193,335,697.01	-1,035,323,772.02

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	235,177.99	354.99
合计	235,177.99	354.99

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没及违约金收入	2,037,693.44	2,151,791.00	2,037,693.44
无需支付的款项	597,892.15	583,687.43	597,892.15
其他	502,686.44	1,312,971.01	502,686.44
合计	3,138,272.03	4,048,449.44	3,138,272.03

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	6,500.00	1,107,000.00	6,500.00
资产报废、损毁损失	221.19	1,960.68	221.19
赔偿金、违约金、滞纳金	1,081,822.93	1,261,335.72	1,081,822.93
其他	234,255.57	591,941.74	234,255.57
合计	1,322,799.69	2,962,238.14	1,322,799.69

76、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-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
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

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见“57、其他综合收益”。

78、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

支付的重要投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品支付的本金	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

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆入款项	345,871,298.11	175,616,127.44
合计	345,871,298.11	175,616,127.44

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	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

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,053,857,938.96	-991,172,558.24
加：资产减值准备	2,193,335,697.01	1,035,323,772.02
信用减值损失	19,618,357.67	1,917,701.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,240,586.72	7,943,096.81
使用权资产摊销	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

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“－”号填列)	-235,177.99	-354.99
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	221.19	1,960.68
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	3,240,009.60	-15,930,047.20
财务费用(收益以“－”号填列)	125,580,322.50	118,406,447.64
投资损失(收益以“－”号填列)	126,417,194.68	157,340,166.94
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-45,285,569.85	-200,848,893.24
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-6,647,336.39	-442,959.52
存货的减少(增加以“－”号填列)	3,328,031,190.44	-479,914,110.83
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	241,752,273.64	-467,653,789.67
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-3,752,676,959.36	417,685,050.62
其他	40,864,160.43	49,770,126.09
经营活动产生的现金流量净额	240,147,728.49	-354,823,066.03
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,332,316,697.44	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). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,332,316,697.44	1,686,660,119.83
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
二、现金等价物		
三、期末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

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	理由
房地产开发企业受监管的预售房款	241,302,228.60	实行预售资金监管时，所有纳入监管范围的楼盘，须在监管指定银行开立监管账户（即商品房预售监管账户），签订银企监管协议，购房者的首付款或者全部房款或者购房贷款将全部进入监管账户，受到政府机构和指定银行的监督，该类资金系使用用途受限，因此符合现金及等价物标准。
合计	241,302,228.60	/

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	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	/

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

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

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

- (1) 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。

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京东方房地产开发有限公司	江苏南京	1,635.62	南京市栖霞区	房地产业	100	-	投资设立
无锡栖霞建设有限公司	江苏无锡	20,000.00	无锡蠡园开发区	房地产业	100	-	投资设立
南京栖霞建设仙林有限公司	江苏南京	100.00	南京市栖霞区	房地产业	51	-	投资设立
苏州栖霞建设有限责任公司	江苏苏州	800.00	苏州工业园区	房地产业	50	50	投资设立
无锡锡山栖霞建设有限公司	江苏无锡	50,000.00	无锡市锡山区	房地产业	100	-	投资设立
南京卓辰投资有限公司	江苏南京	10,000.00	南京市栖霞区	实业投资、商铺运营	100	-	投资设立
苏州卓辰置业有限公司	江苏苏州	30,000.00	苏州工业园区	房地产业	100	-	投资设立
南京迈燕房地产开发有限公司	江苏南京	5,000.00	南京市栖霞区	房地产业	100	-	投资设立
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	江苏南京	5,000.00	南京市栖霞区	其他	90	5	投资设立
海南卓辰置业有限公司	海南海口	500.00	海南省海口市	房地产业	100	-	投资设立
无锡卓辰置业有限公司	江苏无锡	20,000.00	无锡市湖滨路	房地产业	-	100	投资设立
南京栖霞建设物业服务股份有限公司	江苏南京	3,000.00	南京市栖霞区	服务业	70	-	非同一控制下企业合并
苏州枫庭酒店管理有限公司	江苏苏州	200.00	苏州工业园区	服务业	-	100	投资设立
江苏星连家电子商务有限公司	江苏南京	1,650.00	南京市栖霞区	电子商务业	-	70	投资设立
南京星客公寓管理有限公司	江苏南京	1,000.00	南京市栖霞区	服务业	100	-	投资设立
南京世豪物业管理有限公司	江苏南京	300.00	南京市鼓楼区	物业管理	-	70	非同一控制下企业合并
南京星叶连家商贸有限公司	江苏南京	25.00	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	江苏南京	150.00	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	江苏南京	65.00	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	江苏南京	100.00	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责任公司	江苏南京	5.00	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	江苏南京	10,000.00	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	江苏无锡	10,000.00	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	江苏南京	10,000.00	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	江苏南京	10,000.00	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	江苏苏州	5,000.00	苏州市姑苏区	房地产业	-	100	投资设立
东方天郡幼儿园	江苏南京	100.00	南京市	非营利性民办学校	-	69.30	非同一控制下企业合并
南京星汇到家科技服务有限公司	江苏南京	100.00	南京市	科技推广和应用服务业	-	42	投资设立
南京星禾生态科技有限公司	江苏南京	500.00	南京市	科学研究和技术服务业	-	38.50	投资设立
南京星邳房地产开发有限公司	江苏南京	50,000.00	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	江苏南京	56,025.05	南京市	房地产业	51.20	-	投资设立
无锡栖建物业服务有限公司	江苏无锡	500.00	江苏无锡	服务业	-	42	投资设立
苏州栖星霞物业服务有限公司	江苏苏州	100.00	江苏苏州	服务业	-	35.70	投资设立
南京星叶汇物业服务有限公司	江苏南京	100.00	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：

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (7) 经栖政办文[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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南京仙林公司	49.00%	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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京仙林公司	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
汇锦小贷公司	4,398.37	2,515.13	6,913.50	10.25	-	10.25	3,790.80	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	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京仙林公司	2,223.42	640.42	640.42	1,204.38	333.21	151.94	151.94	382.02
汇锦小贷公司	47.45	96.67	96.67	550.66	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
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
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
南京星燕公司	-	-59,819.44	-59,819.44	9,114.64	-	-17,890.75	-17,890.75	-11,179.54

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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
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	9.79	-	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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	苏州立泰公司	苏州业方公司	苏州立泰公司	苏州业方公司
流动资产	11,737.58	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
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
存在公开报价的合营企业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
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	南京星发公司	棕榈股份	南京星发公司	棕榈股份
流动资产	67,832.88	1,108,496.85	69,332.38	1,181,251.84
非流动资产	2,152.59	644,671.81	2,155.55	641,395.68
资产合计	69,985.47	1,753,168.66	71,487.93	1,822,647.52
流动负债	9,120.96	1,646,614.64	10,154.50	1,514,885.22
非流动负债	12,000.00	46,345.13	12,000.00	123,172.00
负债合计	21,120.96	1,692,959.77	22,154.50	1,638,057.22
少数股东权益	-	18,118.50	-	18,748.32
归属于母公司股东权益	48,864.51	42,090.40	49,333.42	165,841.97
按持股比例计算的净资产份额	23,943.61	4,122.25	24,173.38	16,151.49
调整事项				
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-364.43	-	-124.56	-
--其他	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	23,579.18	4,122.24	24,048.82	16,151.49
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	66.05	201,765.45	12,173.52	306,452.41
净利润	-468.91	-119,009.94	-664.24	-158,450.25
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	253.61	-	-69.46
综合收益总额	-468.91	-118,756.34	-664.24	-158,519.71
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□适用 √不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

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:

单位:万元 币种:人民币

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)	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。

6、其他

□适用 √不适用

十一、政府补助**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

2、涉及政府补助的负债项目

□适用 √不适用

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	926,571.79	1,626,217.44
合计	926,571.79	1,626,217.44

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

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

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

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

1、 市场风险

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

(1) 汇率风险

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

(2) 利率风险

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

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

利率变化	对净利润的影响（万元）	
	本期金额	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

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，

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				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
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				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
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
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、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

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

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

□适用 √不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	54,000,160.00	-	-	54,000,160.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	54,000,160.00	-	-	54,000,160.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	54,000,160.00	-	-	54,000,160.00
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	-	-	628,016,214.51	628,016,214.51
(四) 投资性房地产				
(五) 生物资产				
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

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

对于公司持有的、存在活跃市场价格的华远地产(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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
南京栖霞建设集团有限公司	南京市栖霞区仙林大道99号8幢	房地产业	20,000.00	34.37	34.37

本企业的母公司情况的说明

本公司的母公司由南京栖霞国资投资集团有限公司投资，南京栖霞国资投资集团有限公司为国有企业，持有南京栖霞建设集团有限公司股权比例为48.35%，是本公司的第一大股东。南京栖霞国资投资集团有限公司直接持有本公司0.38%的股权，通过本公司的母公司南京栖霞建设集团有限公司间接持有本公司34.37%的股权，合计持有本公司股权比例为17.00%，表决权比例为34.75%。

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本公司的子公司情况详见“十、1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

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

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
建材实业公司	材料采购	6,603,320.34	7,544,149.08
星叶门窗公司	门窗工程	14,629,896.49	38,548,418.84
星叶营销公司	销售代理服务	8,046,745.97	11,317,728.80
栖云置业公司	销售代理服务	-	1,401,853.35
东方监理公司	监理费	3,604,603.19	537,735.85
科技发展公司	租赁费	10,417,840.13	10,800,604.12
成品家公司	材料采购	7,802,571.32	8,041,146.23
星叶酒店公司	餐饮服务等	-	49,625.74

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

栖霞集团公司	物业费	439,767.19	1,240,771.49
兴隆公司	物业费	65,901.89	65,901.89
星叶营销公司	物业费	-	15,841.64
星叶酒店公司	物业费	85,509.06	85,509.08
南京艾佳公司	物业费	12,463.07	44,412.88
南京星发公司	物业费	176,280.85	715,152.62
成品家公司	物业费	76,100.95	6,091.09
栖霞国资公司	物业费	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

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
栖霞集团公司	本公司	其他资产托管	2021-7-1	2027-6-30	市场价	1,464,208.02

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
南京栖霞幼儿园	房产	619,047.62	285,714.29

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额		上期发生额	
		支付的租金	承担的租赁负债利息支出	支付的租金	承担的租赁负债利息支出
科技发展公司	房产	10,986,574.68	1,849,155.98	10,986,574.68	2,231,920.00

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
栖霞集团公司	672,000,000.00	2020-06-01	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
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
南京星发公司	261,558,356.40	2021/6/1		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	2021/6/1	2025/1/31	
	1,200,000.00	2021/6/1	2025/3/31	
	197,180.19	2021/6/1	2025/6/5	
	2,197,405.63	2021/6/1	2025/6/20	
	49,656.00	2021/6/1	2025/7/23	
	218,751.77	2021/6/1	2025/8/25	
	1,322,166.67	2021/6/1	2025/9/19	
81,800.00	2021/6/1	2025/11/19		

	2,408,350.00	2021/6/1	2025/11/28	
	1,199,666.67	2021/6/1	2025/12/19	
	20,000,000.00	2022/1/21		
南京迅燕公司	151,780,000.00	2023/4/14		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	2023/4/14	2025/9/17	
	20,000,000.00	2023/9/19	2025/9/18	
	40,000,000.00	2024/1/2	2026/1/1	
	28,000,000.00	2024/4/30	2026/4/30	
	16,000,000.00	2024/5/22	2026/5/20	
	20,000,000.00	2024/10/25	2026/10/25	
	21,600,000.00	2025/1/6		
	18,000,000.00	2025/4/27		
	6,400,000.00	2025/4/29		
	7,600,000.00	2025/6/19		
	1,200,000.00	2025/8/14		
	6,000,000.00	2025/9/19		
	2,440,000.00	2025/10/24		
	2,440,000.00	2025/10/31		
	13,176,000.00	2025/11/3		
	976,000.00	2025/11/25		
	6,753,920.00	2025/12/19		
44,645,378.11	2025/12/9			
14,640,000.00	2025/12/30			

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
深圳卓越公司	94,951,751.00	2021/5/27		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	2021/5/27	2025/5/30	
	1,256,930.00	2021/5/27	2025/9/30	
	1,299,835.00	2021/5/27	2025/10/30	
南京星城公司	67,200,000.00	2023/8/23	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). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	503.79	609.94

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	栖霞集团公司	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	120.6	-	-
	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	400,000.00	400
	棕榈股份	3,126.69	625.34	3,126.69	625.34
	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	星叶门窗公司	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	-
	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

(3). 其他项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同资产	南京星发公司	45,039,827.82	44,181,638.08
	枫林置业公司	83,233,162.65	167,960,649.53

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况：

单位：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	32,564.84	16,796.83	12,150.00	2031-12-15

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	担保借款 余额	借款到期日
		套商业用房				
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

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司子公司-南京星汇公司存在若干未决诉讼，因南京星汇公司未按时足额支付销售佣金、工程结算款，相关销售代理公司、供应商向法院提出诉讼请求，并申请财产保全措施，截至 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) 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) 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
本公司	苏州卓辰	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	中国银行股份有限公司南京浦云路支行	31,740.00	2029-05-03

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、其他

□适用 √不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

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。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”。

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

基于本公司内部管理现实，无需划分报告分部。

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

母公司质押本公司的股份情况

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

8、 其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,505,193.26	818,756.09
1年以内分项	1,505,193.26	818,756.09
1至2年	738,886.14	16,441.04
合计	2,244,079.40	835,197.13

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

按组合计提坏账准备	2,244,079.40	100.00	149,422.49	6.66	2,094,656.91	835,197.13	100.00	50,440.65	6.04	784,756.48
合计	2,244,079.40	100.00	149,422.49	6.66	2,094,656.91	835,197.13	100.00	50,440.65	6.04	784,756.48

按单项计提坏账准备：
适用 不适用

按组合计提坏账准备：
适用 不适用
 组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	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

按组合计提坏账准备的说明：
适用 不适用

相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	50,440.65	98,981.84	-	-	-	149,422.49
合计	50,440.65	98,981.84	-	-	-	149,422.49

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京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园幼儿园	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

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,617,960,528.96	2,349,377,194.46
合计	1,617,960,528.96	2,349,377,194.46

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	252,705,846.82	1,085,363,939.73
1年以内分项	252,705,846.82	1,085,363,939.73
1至2年	856,871,400.08	1,062,457,584.25
2至3年	308,034,419.55	3,980,879.00
3年以上	210,659,533.30	207,227,083.30
合计	1,628,271,199.75	2,359,029,486.28

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	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). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	9,652,291.82	-	-	9,652,291.82
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	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日余额	10,310,670.79	-	-	10,310,670.79

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	9,652,291.82	658,378.97	-	-	-	10,310,670.79
合计	9,652,291.82	658,378.97	-	-	-	10,310,670.79

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
南京星燕房地产开发有限公司	163,763,767.84	31.98	往来款	1年以内	-
	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	375,000,000.00	25.62	往来款	1-2年	-
	42,149,562.95			3年以上	
南京星邺房地产开发有限公司	219,000,057.00	13.45	往来款	1-2年	-
南京卓辰投资有限公司	500,000.00	7.75	往来款	1年以内	-
	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	70,000,000.00	6.14	往来款	1年以内	-
	30,000,000.00			1-2年	
南京迈燕房地产开发有限公司	1,809,754.04	6.14	往来款	1年以内	-
	29,787,306.78			1-2年	
	68,402,939.18			2-3年	
合计	1,483,133,502.03	91.08	/	/	-

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,264,153,245.64	-	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

(1). 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初 余额	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备 期末 余额
			追加投资	减少 投资	计提减 值准备		
南京东方公司	16,222,197.00	-	-	-	-	16,222,197.00	-
无锡栖霞公司	218,310,000.00	-	-	-	-	218,310,000.00	-
栖霞物业公司	3,964,948.34	-	-	-	-	3,964,948.34	-
无锡锡山公司	500,000,000.00	-	-	-	-	500,000,000.00	-
苏州卓辰公司	300,000,000.00	-	-	-	-	300,000,000.00	-
南京卓辰公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-
海南卓辰公司	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00	-
南京迈燕公司	68,677,400.00	-	-	-	-	68,677,400.00	-
汇锦小贷公司	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	-

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动						期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备
一、合营企业										
二、联营企业										
上海嘉实装饰	1,202,104.39	-	-	192,745.86	-	-	200,000.00	-	1,194,850.25	-
栖霞幼儿园	494,567.28	-	-	-30,654.01	-	-	-	-	463,913.27	-
棕榈股份	161,514,871.59	-	-	-116,601,070.42	303,165.96	-3,994,521.94	-	-	41,222,445.19	-
南京星发公司	240,488,175.92	-	-	-4,696,410.61	-	-	-	-	235,791,765.31	-
南京星城公司	59,867,403.53	-	-	-53,892.99	-	-	-	25,496,700.00	34,316,810.54	25,496,700.00
小计	463,567,122.71	-	-	-121,189,282.17	303,165.96	-3,994,521.94	200,000.00	25,496,700.00	312,989,784.56	25,496,700.00
合计	463,567,122.71	-	-	-121,189,282.17	303,165.96	-3,994,521.94	200,000.00	25,496,700.00	312,989,784.56	25,496,700.00

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型		
房地产开发	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). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	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
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

6、其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	234,956.80
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	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
减：所得税影响额	277,261.01
少数股东权益影响额（税后）	375,558.06
合计	942,427.20

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-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

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

董事会批准报送日期：2026年4月28日

修订信息

适用 不适用