

公司代码：600716

公司简称：凤凰股份

江苏凤凰置业投资股份有限公司 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、公司负责人王译萱、主管会计工作负责人王卿及会计机构负责人（会计主管人员）陈超声明：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

2026年4月9日经公司第九届董事会第十三次会议审议，本年度公司拟不进行利润分配及公积金转增股本。

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

受到风险、不明朗因素及假设的影响，本报告所涉及的未来经济及行业的主观假定和判断、企业未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬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

本报告已描述了公司面临的风险，敬请投资者查阅“第三节管理层讨论与分析”之“六、关于公司未来发展的讨论与分析”中（四）可能面对的风险。

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	39
第六节 股份变动及股东情况	50
第七节 债券相关情况	55
第八节 财务报告	55

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		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、凤凰股份	指	江苏凤凰置业投资股份有限公司
凤凰集团	指	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
天衡事务所	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

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	江苏凤凰置业投资股份有限公司
公司的中文简称	凤凰股份
公司的外文名称	Jiangsu Phoenix Property Investment Company Limited
公司的外文名称缩写	Phoenix Property
公司的法定代表人	王译萱

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	毕胜	白帮武
联系地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
电话	025-83566267	025-83566283
传真	025-83566267	025-83566299
电子信箱	fhzy@ppm.cn	Baibw@ppm.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
公司办公地址的邮政编码	210037
公司网址	www.fhzy.cn
电子信箱	fhzy@ppm.cn

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
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	公司证券法务部

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	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	凤凰股份	600716	ST凤凰

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	江苏省南京市建邺区江东中路106号1907室
	签字会计师姓名	吴景亚、翟迎春

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	523,402,046.21	845,406,254.98	-38.09	646,586,503.55
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	523,299,054.00	845,403,221.96	-38.10	646,583,423.55
利润总额	-386,228,948.36	-153,583,315.32	不适用	32,522,436.84
归属于上市公司股东的净利润	-387,276,629.95	-178,784,850.64	不适用	7,671,512.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-386,460,344.23	-178,916,237.99	不适用	-11,167,225.72
经营活动产生的现金流量净额	208,995,138.34	144,614,966.58	44.52	56,955,520.84
	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	4,553,602,961.71	5,037,671,768.20	-9.61	5,133,200,242.77
总资产	6,647,529,576.78	7,423,567,140.26	-10.45	7,900,859,028.13

(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）	-0.4137	-0.1910	不适用	0.0082
稀释每股收益（元/股）	-0.4137	-0.1910	不适用	0.0082
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.4129	-0.1911	不适用	-0.0119
加权平均净资产收益率（%）	-8.08	-3.52	减少4.56个百分点	0.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-8.06	-3.52	减少4.54个百分点	-0.22

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

营业收入变动的主要原因：受房地产市场行情的持续影响，公司在售项目销售大幅下滑，导致本年营业收入较上年降幅较大。

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变动的主要原因：原因同“营业收入变动的主要原因”。

利润总额变动的主要原因：1. 本年房地产销售价格持续下跌，南京、镇江、苏州等项目计提资产减值准备和坏账准备，且金额较上年大幅增长；2. 同时由于本年房地产销售价格持续下跌，营业毛利较上年大幅减少。两者合计导致利润总额较上年大幅减少。

归属于上市公司股东的净利润变动的主要原因：原因同“利润总额变动的主要原因”。

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润变动的主要原因：原因同“利润总额变动的主要原因”。

经营活动产生的现金流量净额变动的主要原因：主要是本年支付工程款等采购金额较上年减少，且减少额大于销售回流资金的减少额，导致经营活动产生的现金流量净额较上年大幅增加。

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	162,718,509.49	128,370,192.20	131,397,833.78	100,915,510.74
归属于上市公司股东的净利润	1,385,990.13	9,649,370.39	-2,064,815.27	-396,247,175.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,325,555.72	9,655,207.42	-2,451,943.48	-394,989,163.89
经营活动产生的现金流量净额	16,067,020.34	46,598,131.39	43,185,347.17	103,144,639.44

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	附注(如适用)	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	9,316.23		2,104.00	2,994.08
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	56,506.00		105,063.00	103,642.39
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				26,126,996.87
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,223.62			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	175,552.64			
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的				

损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,323,120.48		44,462.84	-1,119,069.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	-261,236.27		20,242.49	6,275,825.75
少数股东权益影响额（税后）				
合计	-816,285.72		131,387.35	18,838,738.27

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	52,340.20		84,540.63	
营业收入扣除项目合计金额	10.30		0.30	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.00	/		/
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。	9.37	销售材料		
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。	0.93	集团巡检劳务费	0.30	集团巡检劳务费
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。				
与主营业务无关的业务收入小计	10.30		0.30	
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	52,329.91		84,540.33	

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
其他权益工具投资	1,509,784,374.43	1,380,728,139.05	-129,056,235.38	0
合计	1,509,784,374.43	1,380,728,139.05	-129,056,235.38	0

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****（一）主要业务**

公司的主营业务系房地产开发，业务范围辐射江苏省和安徽省，公司房地产开发以住宅、商业为主。根据《上市公司行业分类指引》，公司的主营业务为房地产开发与经营，属于“K70 房地产业”，相关披露按照上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第一号——房地产》进行行业经营性信息披露。

（二）经营模式

公司的主要经营模式为自主开发销售，聚焦刚需型和改善型需求，公司坚持以核心城市及重点城市群为主进行布局，开发项目主要集中于江苏省和安徽省。公司亦在尝试探索新老业务协同发展，积极开展合同能源费用管理业务试点，期望新业务能够为公司开辟新的增长空间。

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

2025年是中国房地产行业深度调整、筑底趋稳的关键一年。行业延续“总量收缩、结构分化、政策托底、模式转型”主线，核心指标同比下行，市场正从高速扩张转向高质量发展新阶段。政策端

2025年全国房地产政策以“稳市场、去库存、优供给、促转型”为总基调，全年地方出台调控政策455条，中央与地方协同发力，从需求端、供给端、金融端、保障端及长效机制五大维度全面托底，推动行业筑底趋稳。中央在政府工作报告中明确提出“稳住楼市、持续用力推动房地产市场止跌回稳”；“十五五”规划建议将“推动房地产高质量发展”纳入五年规划，明确建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，建立房屋全生命周期安全管理制度。

供需两端

供给端坚持以需定供，调减住宅用地供应，严控新增商品住房规模，稳步推进现房销售试点，优化预售资金监管，切实降低购房风险。中央赋予地方更大自主权，支持收购存量商品房转化为保障房、人才房、安置房，鼓励商办用房改造为租赁住房，盘活存量闲置资产。同时延续保交楼专项借款政策，压实地方与房企主体责任，保障项目竣工交付。需求端持续优化调控，限购限贷全面松绑，多地将商业贷款首付比例降至15%，全面落实“认房不认贷”。房贷利率维持历史低位，首套房贷利率下限降至3.4%，二套降至3.9%，一线城市核心区域低至3.0%；同步延续存量房贷利率下调政策，切实减轻居民月供压力。此外，公积金政策密集优化，财税补贴、置换激励等多项举措协同发力，有效激活合理住房消费。

金融端

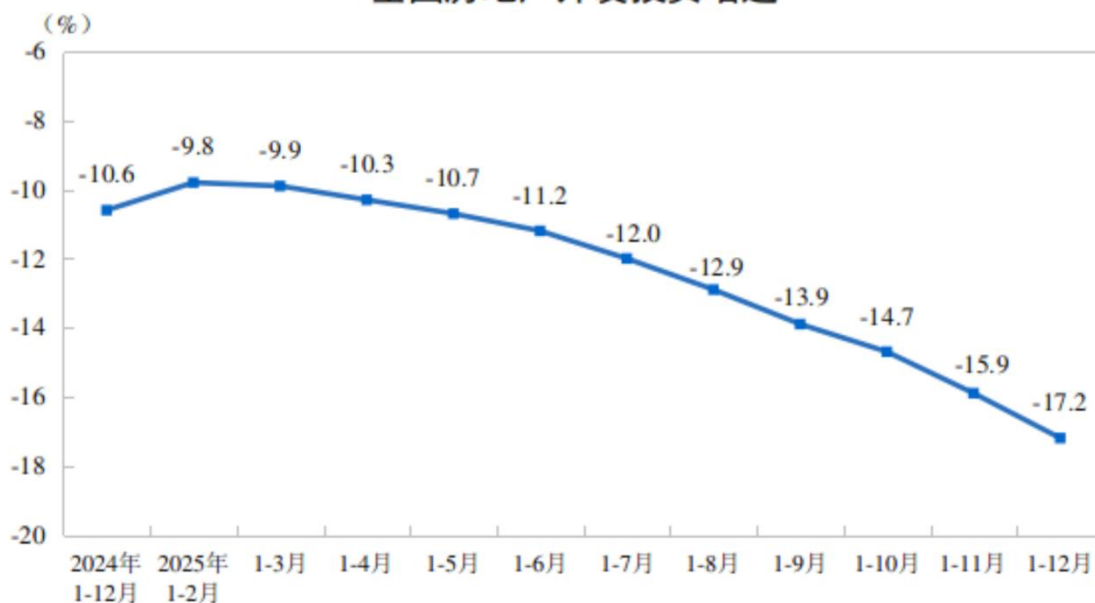
央行持续优化保障性住房再贷款等工具，通过下调利率、拓宽支持范围，助力地方收购存量房源用于保障房建设。抵押补充贷款定向支持保障房、城中村改造及“平急两用”项目建设。房企融资环境持续改善，境内信用债发行有序放开，重点支持优质民营房企合理融资需求，推动行业风险出清与兼并重组。

住房保障与长效机制

大力发展公租房、保障性租赁住房，加快推进城中村改造与城市更新。“好房子”建设标准加快落地，围绕安全、绿色、智慧、适老化等要求，引导房企提升住宅品质。持续激活存量房地产市场，简化交易流程、降低交易税费，推动“二手房+新房”市场良性循环，加快构建租购并举的住房新制度。

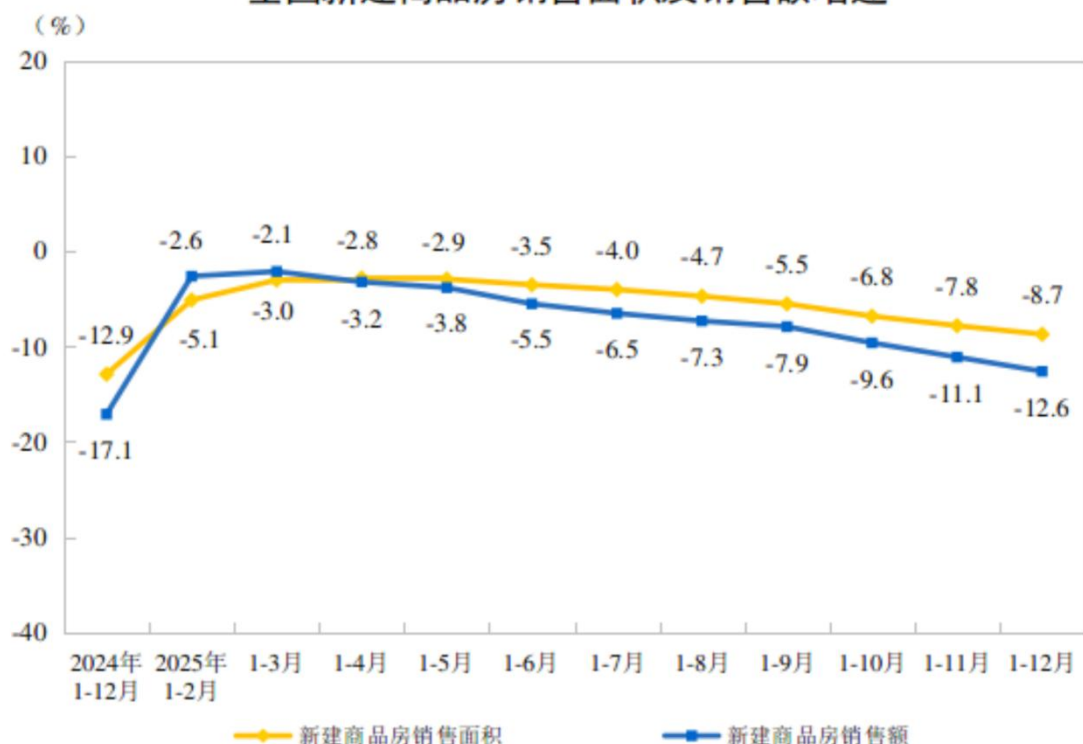
国家统计局数据显示：2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，同比下降17.2%；其中住宅投资63,514亿元，同比下降16.3%。新建商品房销售面积88,101万平方米，同比下降8.7%。

全国房地产开发投资增速



新建商品房销售额83,937亿元，同比下降12.6%；住宅销售面积/销售额分别下降9.2%、13.0%。房屋新开工面积58,770万平方米，下降20.4%；房屋施工面积659,890万平方米，下降10.0%；竣工面积60,348万平方米，下降18.1%。年末商品房待售面积76,632万平方米，同比增长1.6%，库存增速大幅放缓。

全国新建商品房销售面积及销售额增速



三、经营情况讨论与分析

(一) 项目开发进展情况

2025年，公司在建项目2个，总建筑面积约33.31万平方米。

南京紫金和旭府项目：该项目总用地面积约4.73万平方米，总建筑面积约10.73万平方米，总投资额为35亿元，本报告期实际投资额为11,437.31万元。该项目位于玄武区孝陵卫街道双拜巷牌楼路以东、双拜岗东路以北，用地性质为R2二类居住用地，容积率1.55；其中，地上建筑面积约7.04万平方米，主要功能为住宅、物业管理等其他配套用房；地下面积约3.69万平方米，主要功能为配套停车库及相关配套辅助设施。项目规划有15栋多层住宅及相关配套用房。该项目于2023年1月18日取得“桩基工程、深基坑支护工程施工许可证”，于2023年3月8日取得“建筑工程施工许可证”。截至2025年12月31日，15栋住宅楼已全部完成竣工验收工作。

镇江凤凰和颐居项目：该项目总用地面积约8.87万平方米，总建筑面积约22.58万平方米，总投资额为20.50亿元，本报告期实际投资额为8,145.47万元。该项目东邻东城绿洲翰林苑，南至纬八路，紧邻镇江第一中学，西至谷阳路，北至桓王亭路。规划用途为居住，容积率1.8，地上建筑面积约15.98万平方米，地下面积约6.45万平方米，市政配套设施约0.15万平方米。规划有19栋多层住宅、1栋小高层、6栋高层住宅及6栋相关配套用房。该项目于2019年12月19日取得施工许可证开工建设。截至2025年12月31日，19栋多层住宅、1栋小高层、6栋高层住宅已全部完成竣工验收工作。

(二) 项目销售和租赁情况

2025年，公司各项目累计实现销售面积2.23万平方米，累计实现销售金额4.54亿元。其中，南京紫金和旭府项目累计签约24057.30万元，剩余可售住宅面积55121.96平方米；镇江凤凰和颐居项目累计签约14097.02万元，剩余可售住宅面积95248.83平方米；宜兴凤凰怡然居项目累计签约3864.08万元，剩余可售住宅面积1641.51平方米；南通项目、盐城项目、合肥项目累计签约1348.77万元，剩余商业、办公可售面积152646.67平方米。

2025年，公司各项目累计实现租赁收入3526.26万元。其中盐城凤凰文化广场实现租赁收入1326.46万元，合肥凤凰文化广场实现租赁收入1310.91万元，南通凤凰文化广场实现租赁收入575.08万元，其余项目合计实现租赁收入313.81万元。

(三) 对标监管要求，夯实制度保障，升级治理模式

合规经营是公司立足发展的根本。2025年，公司紧跟监管政策走向，对照新版《公司法》《上市公司章程指引》等法规及规范性文件，对《公司章程》及二十余项核心治理议事规则开展系统性梳理与修订，筑牢了规范运作的制度基石。

在健全制度体系的前提下，公司进一步深化治理结构优化，着力提升治理效能。结合相关法律法规要求，公司不再设立监事会及监事，改由董事会审计委员会履行《公司法》赋予的监事会职权；同时依据修订后的治理制度，强化董事会审计委员会监督职能，明确各专门委员会的前置审议事项与决策流程，保障董事会在战略规划、风险管控等重大事项上的决策科学与前瞻，切实维护全体投资者尤其是中小股东的合法权益，为公司长远稳健发展夯实根基。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）体制优势

公司是国有控股上市公司，控股股东是江苏凤凰出版传媒集团有限公司，实际控制人是江苏省人民政府。江苏凤凰出版传媒集团有限公司是全国文化产业重要的战略投资者，其总体经济规模和综合实力评估连续多年保持全国新闻出版业第一，名列“全国文化产业30强”。公司依托凤凰集团，在再融资、信用担保、经营资金等方面均获得了控股股东的全力支持。

（二）品牌优势

公司开发的房地产项目以优良的品质和合理的定价获得了市场的广泛认可，凤凰“和”系列的住宅、办公产品以及凤凰书城项目已经形成了独特的文化地产品牌，在江苏省内外具备了较高的知名度。

（三）产品优势

近年来，公司聚焦市场需求，结合自身实际情况，找准市场定位，走差异化竞争路线，致力于打造高品质改善性住宅产品，着力提升产品竞争力，保障公司可持续发展。

（四）资金优势

房地产行业是典型的资金密集型行业，具有投资大、周期长等特点。控股股东凤凰集团每年为公司提供30亿元的借款额度授信，公司亦可以通过出售部分公司存量金融资产，保证公司正常经营资金需求，资产负债率在同类上市企业中处于较低水平。

（五）管理优势

公司多年主营房地产业务，具有丰富的行业经验和较高的专业能力，能够引领公司持续、健康发展。此外，公司一直关注治理架构、风控体系的建设，使得公司在完善有效、风险可控的治理框架下实现业务的稳步发展。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入523,402,046.21元，归属于上市公司股东的净利润-387,276,629.95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	523,402,046.21	845,406,254.98	-38.09
营业成本	476,720,169.24	730,801,290.78	-34.77
销售费用	24,932,081.57	28,245,642.15	-11.73
管理费用	47,759,268.55	49,632,014.98	-3.77
财务费用	39,208,247.67	35,697,539.66	9.83
研发费用	0	0	0
经营活动产生的现金流量净额	208,995,138.34	144,614,966.58	44.52

投资活动产生的现金流量净额	11,919,769.45	17,181,900.43	-30.63
筹资活动产生的现金流量净额	-276,894,336.63	-589,290,071.33	不适用

营业收入变动原因说明：受房地产市场行情的持续影响，公司在售项目销售大幅下滑，导致本年营业收入较上年降幅较大。

营业成本变动原因说明：本年在售项目销售大幅下滑，导致营业成本较上年降幅较大。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本年支付工程款等采购金额较上年减少，且减少额大于销售回流资金的减少额，导致经营活动产生的现金流量净额较上年大幅增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本年购买大额存单，上年无该事项，导致投资活动产生的现金流量净额较上年大幅减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本年偿还借款金额较上年减少，导致筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加。

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

见下述分析

(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	488,036,001.43	443,961,773.95	9.03	-39.68	-37.08	减少 3.76 个百分点
租赁	35,262,637.48	32,758,395.29	7.10	-2.74	30.21	减少 23.51 个百分点
其他	103,407.30		100	158.82	不适用	不适用
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 (%)
紫金和旭府项目	332,989,334.72	307,943,724.68	7.52	-38.45	-35.29	减少 4.52 个百分点
镇江和颐居项目	105,504,406.80	104,195,630.72	1.24	-47.74	-45.35	减少 4.31 个百分点
宜兴凤凰怡然居项目	36,819,781.04	20,149,507.01	45.28	-29.66	-25.29	减少 3.2 个百分点
合肥、南通等其他房地产开发项目	12,722,478.87	11,672,911.54	8.25	-8.37	-3.69	减少 4.46 个百分点
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(%)
江苏省内	485,072,396.67	441,552,088.23	8.97	-39.76	-37.16	减少 3.76 个百分点
江苏省外	2,963,604.76	2,409,685.72	18.69	-23.82	-18.89	减少 4.94 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	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(%)
不适用						

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减(%)	销售量比上年增减(%)	库存量比上年增减(%)
住宅	平方米	36,164.10	18,448.77	108,135.73	-58.61	-43.63	19.59
办公	平方米		1,655.55	103,238.82		-3.05	-1.58
商业	平方米			55,310.20			
其他服务设施(会所)	平方米			1,456.13			
其他(车位等)	个	500	53	3,696.00		-8.62	13.76

产销量情况说明

住宅: 主要是由于受房地产市场行情的持续影响, 本年公司在售项目销售下滑, 上年南京紫金和旭府项目、镇江凤凰和颐居项目竣工交付, 本年仅南京紫金和旭府项目交付, 生产量和销售量均较上年大幅下降。

(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(%)	情况说明
房地产开发	房地产	443,961,773.95	93.13	705,643,997.55	96.56	-37.08	
租赁	租赁	32,758,395.29	6.87	25,157,293.23	3.44	30.21	

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(%)	情况说明
南京紫金和旭府项目	房地产开发	307,943,724.68	64.60	475,894,162.64	65.12	-35.29	
镇江凤凰和颐居项目	房地产开发	104,195,630.72	21.86	190,659,743.18	26.09	-45.35	
宜兴凤凰怡然居项目	房地产开发	20,149,507.01	4.23	26,969,409.90	3.69	-25.29	
合肥、南通等其他房地产开发项目	房地产开发	11,672,911.54	2.45	12,120,681.83	1.66	-3.69	

成本分析其他情况说明

南京紫金和旭府项目：本年紫金和旭府项目销售量较上年大幅减少，导致本年结转的营业成本较上年大幅减少。

镇江凤凰和颐居项目：本年凤凰和颐居项目销售量较上年大幅减少，导致本年结转的营业成本较上年大幅减少。

(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

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明
无

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5,995.52万元，占年度销售总额11.46%；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15,159.07万元，占年度采购总额66.11%；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

其他说明：

无

3、费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上期数	变动比例 (%)	增减原因
营业税金及附加	20,952,876.79	20,188,439.40	3.79	
销售费用	24,932,081.57	28,245,642.15	-11.73	
管理费用	47,759,268.55	49,632,014.98	-3.77	
财务费用	39,208,247.67	35,697,539.66	9.83	

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

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上期数	变动比例 (%)	增减原因
经营活动产生的现金流量净额	208,995,138.34	144,614,966.58	44.52	主要是本年支付工程款等采购金额较上年减少，且减少额大于销售回流资金的减少额，导致经营活动产生的现金流量净额较上年大幅增加。
投资活动产生的现金流量净额	11,919,769.45	17,181,900.43	-30.63	主要是本年购买大额存单，上年无该事项，导致投资活动产生的现金流量净额较上年大幅减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-276,894,336.63	-589,290,071.33	不适用	主要是本年偿还借款金额较上年减少，导致筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	0	0	0	0.00	0	
预付款项	434,133.79	0.01	1,177,140.44	0.02	-63.12	
其他应收款	47,377,331.76	0.71	78,885,954.38	1.06	-39.94	
一年内到期的非流动资产	23,241,315.75	0.35	31,556,620.95	0.43	-26.35	
使用权资产	1,874,690.44	0.03	2,711,248.44	0.04	-30.86	
应付账款	241,250,997.52	3.63	175,906,350.03	2.37	37.15	
预收款项	7,827,552.44	0.12	11,737,111.15	0.16	-33.31	
应交税费	5,604,503.12	0.08	19,321,459.48	0.26	-70.99	
一年内到期的非流动负债	289,013,178.78	4.35	119,861,125.81	1.61	141.12	
长期借款	88,000,000.00	1.32	343,200,000.00	4.62	-74.36	

其他说明：

预付款项变动情况说明：主要是本年合肥项目、和昇项目预付代理费减少所致。

其他应收款变动情况说明：主要是本年镇江项目预售监管资金解除监管所致。

应付账款变动情况说明：主要是本年和昇项目和镇江项目工程款较年初大幅增加所致。

预收款项变动情况说明：主要是本年合肥项目预收租金较年初大幅减少所致。

应交税费变动情况说明：主要是和昇项目本年营业毛利较上年大幅减少，从而应交所得税大幅减少所致。

一年内到期的非流动负债变动情况说明：主要是和昇项目贷款一年内到期金额增加所致。

长期借款变动情况说明：主要是和昇项目贷款一年内到期金额大幅增加，重分类至一年内到期的非流动负债，导致长期借款大幅减少。

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

受限制的货币资金明细如下：

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

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

见下述分析

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

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	紫金和旭府	住宅	竣工项目	47,311.81	70,455.40	107,302.84	0.00	107,302.84	350,000.00	11,437.31
2	镇江	凤凰和颐居	住宅	竣工项目	88,824.00	159,837.26	225,824.46	0.00	225,824.46	205,294.00	8,175.47
3	宜兴	凤凰怡然居	住宅	竣工项目	188,686.10	112,891.14	171,321.15	0.00	171,321.15	138,000.00	1,614.58

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	南通	南通凤凰国际书城	办公	20,414.29	893.77	893.77	683.62	20,414.29
2	盐城	盐城凤凰文化广场	商业	49,407.85				49,407.85
3	盐城	盐城凤凰文化广场	办公	14,780.92	441.89	441.89	282.74	14,780.92
4	合肥	合肥凤凰文化广场	办公	68,043.61	319.89	319.89	283.98	68,043.61
5	泰兴	泰兴凤凰文化广场	住宅	112.53				112.53
6	泰兴	泰兴凤凰和泰	商业	1,330.29				1,330.29
7	镇江	凤凰和润	商业	3,624.00				3,624.00
8	镇江	凤凰和颐	住宅	95,248.83	13,719.30	10,005.33	9,689.04	50,509.76
9	宜兴	凤凰怡然居	住宅	1,641.51	1,402.89	1,402.89	3,545.03	1,641.51
10	南京	凤凰和熙	商业	948.06				948.06
11	南京	紫金和旭府	住宅	55,121.96	5,131.89	7,040.55	32,477.70	55,871.93

报告期内，公司共计实现销售金额43,367.16万元，销售面积21,909.63平方米，实现结转收入金额46,962.11万元，结转面积20,104.32平方米，报告期末待结转面积266,684.75平方米。

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	项目	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	租金收入/房地产公允价值(%)
1	南京	凤凰和鸣	幼儿园	2,027.93	71.43	100	否	不适用
2	南京	凤凰和熙	星苑地下室	512.13	35.39	100	否	不适用
3	南通	南通项目	办公	20,414.29	575.08	100	否	不适用
4	盐城	盐城凤凰文化广场	办公	489.47	17.09	100	否	不适用
5	盐城	盐城凤凰文化广场	桔子酒店	9,606.50	273.42	100	否	不适用
6	盐城	盐城凤凰文化广场	商业	47,046.86	745.60	100	否	不适用
7	盐城	盐城凤凰文化广场	商业	2,360.99	290.35	100	否	不适用
8	镇江	镇江凤凰项目	商业	441.75	19.18	100	否	不适用
9	苏州	苏州凤凰文化广场	办公	47,713.98	-90.91	100	否	不适用
10	泰兴	凤凰和泰	商业	1,330.29	14.29	100	否	不适用
11	合肥	合肥凤凰文化广场	办公	46,667.72	1,310.91	100	否	不适用
12	南京	凤凰山庄	商业	1,102.91	16.88	100	否	不适用
13		车位出租	车位		247.55	100	否	不适用

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
134,320.00	3.05	1,324.84

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

公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）原持有南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”）无限售条件流通股 240,248,813 股（其中，200,207,344 股为南京证券首次公开发行股票并上市前已发行的股份，于 2019 年 6 月 13 日起上市流通；40,041,469 股为南京证券 2018 年度资本公积转增股份，于 2019 年 7 月 31 日起上市流通），占南京证券总股本比例 7.28%，系南京证券第四大股东。

2019 年 6 月 26 日，公司召开了第七届董事会第二十次会议，会议审议通过了《拟以持有的南京证券股份认购基金份额的议案》（议案的具体内容详见公司临 2019-021 号公告）：凤凰置业拟于 2019 年 7 月 19 日至 2019 年 12 月 31 日以持有的不超过 82,470,300 股（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份前总股本 3%）南京证券股票换购 ETF 基金产品，其中，以不超过 54,980,200 股南京证券股票（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份前总股本的 2%）换购中证长三角一体化发展主题交易型开放式指数证券投资基金；以不超过 27,490,100 股南京证券股票（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份前总股本的 1%）换购其他 ETF 基金份额。

2019 年 8 月 15 日，公司召开了第七届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《拟以持有的南京证券股份认购基金份额计划调整的议案》（议案的具体内容详见公司临 2019-032 号公告），前述换购计划不再实施并调整为：凤凰置业拟于 2019 年 9 月 6 日至 2020 年 3 月 4 日以持有的不超过 98,964,360 股（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份后总股本 3%）南京证券股票换购 ETF 基金产品，其中，以不超过 65,976,240 股南京证券股票（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份后总股本的 2%）换购华夏中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金份额；以不超过 32,988,120 股南京证券股票（不超过南京证券 2018 年度资本公积金转增股份后总股本的 1%）换购其他 ETF 基金份额。根据此计划，公司于 2019 年 9 月 9 日以持有的南京证券 32,988,120 股股票换购市值对应的华夏中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金份额。

2020 年 1 月 10 日，公司召开的第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于拟以集中竞价方式减持南京证券股票的议案》（议案的具体内容详见公司临 2020-003 号公告），公司拟于 2020 年 2 月 10 日至 2020 年 8 月 8 日以集中竞价方式减持南京证券股票。截至 2020 年 7 月 8 日，此次减持计划完成，公司累计减持 32,988,013 股，剩余 174,272,700 股，占南京证券总股本的 5.28%。公司于 2020 年 7 月 10 日召开的第八届董事会第三次会议审议通过了《关于拟以集中竞价方式减持南京证券股票的议案》（议案的具体内容详见公司临 2020-032 号公告）：因经营计划需要，公司拟于 2020 年 8 月 1 日至 2021 年 1 月 28 日以集中竞价方式减持南京证券股票，减持数量不超过 32,988,200 股（不超过南京证券总股本的 1%）。截至 2021 年 1 月 28 日，此次减持计划披露的时间区间届满，此次减持数量为零。南京证券于 2020 年 11 月 6 日完成非公开发行 A 股股票的股份登记工作，凤凰置业的持股比例由 5.28%被动稀释至 4.73%。南京证券于 2025 年 12 月 26 日完成向特定对象发行 A 股股票的股份登记工作，凤凰置业的持股比例由 4.73%被动稀释至 3.96%。截至报告期末，公司持有南京证券 174,272,700 股，占南京证券总股本的 3.96%。

1、重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	合作方(如适用)	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	预计收益(如有)	本期损益影响	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
南京证券股份有限公司	证券经纪、投资银行、资产管理及其他	否	其他	345,859,896.00	3.96%	否	其他权益工具投资	自有资金					22,655,451.00	否		
合计	/	/	/	345,859,896.00	/	/	/	/	/	/	/		22,655,451.00	/	/	/

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	1,509,201,582.00	-128,961,798.00	1,034,379,888.00					1,380,239,784.00
合计	1,509,201,582.00	-128,961,798.00	1,034,379,888.00					1,380,239,784.00

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	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	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	601990	南京证券	345,859,896.00	自有资金	1,509,201,582.00	-128,961,798.00	1,034,379,888.00				1,380,239,784.00	其他权益工具投资
合计	/	/	345,859,896.00	/	1,509,201,582.00	-128,961,798.00	1,034,379,888.00				1,380,239,784.00	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

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：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
江苏凤凰置业有限公司	子公司	房地产开发	806,000,000.00	3,851,105,539.18	3,218,722,569.16	2,132,047.33	38,993,431.62	41,939,708.06
盐城凤凰地产有限公司	子公司	房地产开发	360,000,000.00	343,115,829.48	313,348,151.92	16,713,467.59	-16,286,648.68	-16,286,648.68
镇江凤凰文化地产有限公司	子公司	房地产开发	520,000,000.00	960,925,674.48	-17,964,869.63	105,696,165.28	-111,308,345.27	-113,180,244.07
合肥凤凰文化地产有限公司	子公司	房地产开发	480,000,000.00	1,404,579,142.72	248,151,373.12	16,580,207.38	-229,036,974.47	-229,036,974.45
南通凤凰置业有限公司	子公司	房地产开发	270,000,000.00	165,935,790.09	162,479,640.67	12,587,032.98	-858,333.99	-6,622,622.74
苏州凤凰置业有限公司	子公司	房地产开发	240,000,000.00	399,971,398.25	253,830,969.63	-909,106.91	-62,810,053.54	-62,810,053.54
无锡宜康置业有限公司	子公司	房地产开发	566,000,000.00	661,621,253.34	649,465,064.71	37,096,916.34	-32,966,138.94	-31,056,955.41
泰兴市凤凰地产有限公司	子公司	房地产开发	280,000,000.00	136,150,884.78	134,144,476.18	142,857.14	-676,665.50	-676,677.37
江苏凤凰地产有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	196,249,667.43	193,916,125.17	184,159.71	-356,163.65	-351,207.42
南京凤凰地产有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	222,147,021.41	221,154,124.77	0.00	33,525.25	24,993.94
南京凤凰置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	96,250,335.76	96,155,797.76	95,238.10	82,425.72	61,819.29
南京龙凤投资置业有限公司	子公司	房地产开发	401,000,000.00	842,545,020.06	837,539,697.86	0.00	201,865.46	151,399.09
江苏凤凰和昇地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000.00	2,654,400,318.62	806,196,488.55	333,083,061.27	-125,676,477.21	-125,140,338.17

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年房地产行业已呈现总量筑底、结构重构、模式转型、风险收敛的态势，行业最剧烈的下行阶段已过，进入L型企稳期，城市、企业、产品、需求全面分化，核心资产、稳健主体、优质产品脱颖而出，行业从“增量扩张”转向“存量提质、租购并举、高质量发展”，债务风险得到有序化解，行业实现轻装上阵；展望2026年，市场整体将以稳为主，核心城市有望小幅回暖，三四线城市继续推进去库存工作，政策宽松基调保持不变，因城施策将更加灵活，长效机制加速落地，企业层面央企主导的行业格局将持续巩固，专业化、轻资产、运营型房企将迎来发展机遇，城市更新、保障房、存量运营、物业服务将成为行业新的增长引擎。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

2026年，作为“十五五”规划的开局之年，凤凰股份将以“高质量发展”为核心主线，聚焦民生地产、绿色能源、城市更新等几大赛道，推动公司从“传统房地产开发商”向“综合城市服务运营商”转型。

(三) 经营计划

适用 不适用

一、坚守品质标准，以严谨态度严把质量、进度、安全关，全力确保在售项目高品质交付，兑现承诺、树立品牌口碑。

二、聚焦存量资产去化，对现有存量资产实行规范化管理，结合政策工具与多元方式，加大盘活力度，为公司稳定高质量发展提供支撑。

三、以市场需求为导向，创新营销模式，拓展线上推广渠道，构建专业化新媒体体系，提升产品转化实效。

四、重点打造综合能源核心业务，完善团队建设、推进相关平台搭建与市场拓展，深化行业合作，着力培育公司第二增长曲线。

五、积极整合各方资源，攻坚城市更新重点难点，力争获取项目机遇，助力优化城市功能、改善人居环境，推动城市更新工作取得实质性进展。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

一是市场下行风险，行业仍处于调整周期，项目去化放缓、价格波动等因素，可能对经营业绩和现金流造成压力。

二是政策调控风险，限购、限贷、预售等政策仍存在不确定性，政策调整可能直接影响销售、拿地、开发节奏与盈利预期。

三是项目开发与交付风险，土地成本、建安成本直接影响项目盈利空间；保交楼、保品质要求提高，工程进度、成本管控、预售资金监管趋严，均可能影响交付与利润实现。

四是库存与结构错配风险，若产品定位与市场需求不匹配，去化周期过长，易形成滞销，占用大量资金并增加减值风险。

五是行业转型风险，行业从开发销售向存量运营、轻资产模式转型，企业在管理能力、人才储备、盈利模式上若未能及时适配，将影响长期竞争力。

(五) 其他

适用 不适用

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

根据中国证监会《上市公司章程指引》最新要求，本公司对《公司章程》及二十余项配套治理制度进行全面梳理与修订，取消监事会及监事，由董事会审计委员会行使其职责，构建适配股东会、董事会、审计委员会新“三会”运作的制度体系。公司股东会、董事会、管理层职责明确，各董事和高级管理人员勤勉尽责，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，保证关联交易不损害中小股东利益，确保公司健康、平稳的发展。

1、关于公司股东和股东会

报告期内，公司共召开了2次股东会，会议的召集、召开程序，出席会议人员的资格及表决程序均符合《公司法》《上市公司股东会规则》和《公司章程》等有关规定。公司能够确保所有股东，尤其是中小股东的平等地位，确保股东充分行使合法权利。公司聘请律师出席股东会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东会的合法有效。

2、关于董事与董事会

本公司董事严格按照相关法律、法规和《公司章程》的规定，忠实、勤勉地履行职责。本公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。本公司董事会向股东会负责，报告期内，按照法定程序召开了4次会议，并严格按照法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》的规定行使职权，注重维护公司和全体股东的利益。

公司董事会下设战略与可持续发展、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，各专门委员会能够积极履行职责，为董事会的决策提供科学专业的意见。

3、关于控股股东与公司

本公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。控股股东严格按照重组承诺履行承诺事项。本公司董事、高级管理人员的聘任、解聘均符合法律、法规及《公司章程》规定的程序。本公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上做到了“五分开”，公司董事会及其他公司治理机构依法独立运作。

4、关于相关利益者

本公司鼓励员工通过与董事会和高级管理人员的直接沟通和交流，反映员工对公司经营、财务状况以及涉及员工利益的重大决策的意见。本公司尊重和维护银行以及其他债权人、客户、员工等利益相关者的合法权利，以共同推动公司持续、健康地发展。

5、关于投资者关系及其他相关利益者

公司积极接待机构及个人投资者，耐心、细致解答投资者关于公司经营发展及其它重要事项方面的疑问。进一步加强了投资者对公司的了解和认同，使投资者能够正确判断公司的投资价值，建立上市公司与投资者之间顺畅的沟通渠道，切实维护投资者利益。

6、关于信息披露及透明度

本公司严格按照有关法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。在报告期内及时完成了定期报告及临时公告信息披露工作。本公司认真对待股东来信、来电、来访和咨询，确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于内幕知情人登记管理

公司严格按照监管机构要求执行《内幕信息知情人登记管理制度》，本报告期内，公司按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内不存在有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

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

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	增减变动原因	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
王译萱	董事、董事长	男	56	2024年1月2日	2027年1月1日	/	/	/	/	/	是
李燕	董事（新聘）	女	53	2026年3月3日	2027年1月1日	/	/	/	/	/	否
	总经理（新聘）			2026年1月8日	2027年1月1日						
张淼磊	董事、总经理（离任）	男	50	2024年1月2日	2026年1月5日	/	/	/	/	61.80	否
白云涛	董事	男	47	2020年5月28日	2027年1月1日	/	/	/	/	/	是
赵留荣	董事（离任）	男	60	2021年6月30日	2026年2月12日	/	/	/	/	/	是
宗永华	董事（新聘）	男	40	2026年3月3日	2027年1月1日	/	/	/	/	/	是
刘静	独立董事	女	47	2022年12月26日	2027年1月1日	/	/	/	/	6.32	否
陆金龙	独立董事	男	62	2022年12月26日	2027年1月1日	/	/	/	/	6.32	否
尹东明	独立董事	男	63	2022年12月26日	2027年1月1日	/	/	/	/	6.32	否
毕胜	副总经理、董事会秘书	男	53	2013年12月27日	2027年1月1日	181,700	181,700	/	/	53.40	否
王卿	副总经理、财务总监（新聘）	女	48	2025年8月21日	2027年1月1日	/	/	/	/	16.80	否
颜树云	副总经理、财务	男	58	2013年12月27日	2025年8月21日	144,800	144,800	/	/	53.40	否

	总监（离任）								/		
朱志强	副总经理	男	49	2021年7月17日	2027年1月1日	/	/	/	/	50.40	否
合计	/	/	/	/	/	326,500	326,500	/	/	254.76	/

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

姓名	主要工作经历
王译萱	现任本公司董事、董事长，江苏凤凰出版传媒集团有限公司党委副书记、副董事长、副总经理（正厅级）。曾任共青团贵州省委青工部副部长、部长，共青团贵州省委副书记，江苏省国土资源厅副厅长、党组成员。
李燕	现任本公司董事、总经理。曾任江苏凤凰资产管理有限责任公司常务副总经理兼南京凤凰台饭店有限公司总经理。
白云涛	现任本公司董事，江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部（董事会办公室）主任。曾任江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部（董事会办公室）副主任。
宗永华	现任本公司董事，江苏省世尊投资管理有限公司副总经理。曾任江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部主办、主管，财务部高级主管。
刘静	现任本公司独立董事，南京审计大学党委研究生工作部部长。
陆金龙	现任本公司独立董事。先后担任高邮市建设局局长、党委书记；扬州市城建国有资产控股公司总经理、扬州中燃城市燃气发展有限公司董事长；扬州建工控股（集团）有限责任公司董事长、党委书记；中共扬州市委生态科技新城党工委书记。
尹东明	现任本公司独立董事、江苏天哲律师事务所合伙人。
毕胜	现任本公司副总经理、董事会秘书，南京证券股份有限公司董事。
王卿	现任本公司副总经理、财务总监。
朱志强	现任本公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

(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	任期起始日期	任期终止日期
王译萱	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	党委副书记、副董事长、副总经理(正厅级)	2018年7月	
白云涛	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	投资部(董事会办公室)主任	2023年12月	
宗永华	江苏省世尊投资管理有限公司	副总经理	2025年8月	
赵留荣	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	财务部业务首席	2023年6月	
在股东单位任职情况的说明	无			

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	任期起始日期	任期终止日期
刘静	南京审计大学(政府审计学院)	党委副书记、副院长(兼)	2023年6月	2025年4月
	南京审计大学(党委研究生工作部)	副部长	2025年4月	2025年10月
	南京审计大学(党委研究生工作部)	部长	2025年10月	
尹东明	江苏天哲律师事务所	合伙人	2001年	
在其他单位任职情况的说明	无			

(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	公司董事会薪酬与考核委员会根据董事会审议通过的《凤凰股份董事、高级管理人员薪酬管理制度》对全体高级管理人员在报告内履行职务的情况进行评议,确定高级管理人员的报酬,董事的报酬由股东会批准。
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	公司董事会薪酬与考核委员会审议通过了《关于董事2025年度薪酬确认及2026年度薪酬标准的议案》、《关于高级管理人员2025年度薪酬确认及2026年度薪酬标准的议案》
董事、高级管理人员薪酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其履行职责的工作量;公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成情况。
董事和高级管理人员薪酬的	报告期内,按照上述原则,董事、高级管理人员报酬的应付报酬情

实际支付情况	况为共计约人民币 254.76 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	254.76 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	独立董事以固定津贴形式在公司领取报酬；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；公司高级管理人员的薪酬由基本薪酬、绩效薪酬和中长期激励收入组成，其中绩效薪酬占比原则上不低于基本薪酬与绩效薪酬总额的百分之五十。本次披露的 2025 年度薪酬包含了公司高级管理人员的 2025 年度基本年薪、预发绩效年薪，2025 年度剩余部分绩效年薪将在年度考核后发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	无
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(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	变动原因
李燕	董事、总经理	聘任	工作调动
张淼磊	董事、总经理	离任	工作调动
王卿	副总经理、财务总监	聘任	工作调动
颜树云	副总经理、财务总监	离任	工作调动

(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
王泽萱	否	4	4	2	0	0	否	1
张淼磊	否	4	4	2	0	0	否	2
白云涛	否	4	4	2	0	0	否	1
赵留荣	否	4	4	2	0	0	否	2
刘静	是	4	4	2	0	0	否	2
陆金龙	是	4	4	2	0	0	否	2
尹东明	是	4	4	2	0	0	否	1

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	2
通讯方式召开会议次数	2
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	刘静、陆金龙、宗永华
提名委员会	尹东明、李燕、刘静
薪酬与考核委员会	陆金龙、王译萱、尹东明
战略与可持续发展委员会	王译萱、李燕、白云涛、宗永华、陆金龙

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月14日	审议《注册会计师关于审计计划的沟通函》	通过	
2025年3月3日	2024年年度报告沟通会	介绍报告期内公司财务报表背景变化及审计后财务报表概况；存货的可变现净值的评估；房地产开发项目收入的确认；未达账项的关注；内控测试的关注。	
2025年3月17日	审议《<2024年年度报告>及摘要》、《2024年度财务决算报告》、《2025年度财务预算报告》、《关于公司2025年度投资计划及资金计划》、《关于2024年度计提资产减值准备》、《关于公司2024年度拟不进行利润分配》、《2024年度内部控制评价报告》、《董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》、《关于续聘会计师事务所》、《2024年度内审工作总结、2025工作重点及内部审计项目计划》	公司《2024年年度报告》的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》等相关规定，公允反映公司财务状况及经营成果和现金流量，不存在涉及重要会计判断、导致出具非标准无保留意见审计报告的事项。一致同意所有议案提交公司董事会审议。	

2025年4月27日	审议《2025年第一季度报告》	公司编制的《2025年第一季度报告》是按照现行企业会计准则的要求所编制,在所有重大方面均公允反映了公司2025年第一季度的经营成果和现金流量情况,一致同意提交公司董事会审议。	
2025年8月11日	审议《<2025年半年度报告>及摘要》、《关于江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司的风险持续评估报告》	公司编制的《2025年半年度报告》是公司财务部按照现行企业会计准则的要求所编制,在所有重大方面公允地反映了公司2025年6月30日的财务状况,2025年半年度的经营成果和现金流量状况,一致同意提交公司董事会审议。	
2025年10月30日	审议《2025年第三季度报告》	公司编制的《2025年第三季度报告》是公司财务部按照现行企业会计准则的要求所编制,在所有重大方面公允地反映了公司2025年9月30日的财务状况,2025年第三季度的经营成果和现金流量状况,一致同意提交公司董事会审议。	

(三) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年8月21日	审议《关于变更公司副总经理、财务总监的议案》	认真审查拟聘名单认为:拟聘人员的教育背景、工作经历和身体状况能够胜任所聘岗位的职责要求,同意提交董事会审议。	

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月27日	(1) 关于公司独立董事2024年度薪酬分配方案的议案, (2) 关于公司高级管理人员2024年度薪酬分配方案的议案	公司独立董事、高级管理人员2024年度薪酬分配方案是结合公司目前的执行水平并参考同行业上市公司水平定制的,有利于充分发挥独立董事、高级管理人员工作积极性,符合公司长远发展需求,未损害公司和中小股东的利益。一致同意将两项议案提交董事会审议。	

(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	67
主要子公司在职员工的数量	33
在职员工的数量合计	100
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	7
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	13
技术人员	51
财务人员	17
行政人员	19
合计	100
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上	97
高中及以下	3
合计	100

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

1. 坚持效率优先、兼顾公平的原则，有利于员工个人和公司的共同发展。
2. 在薪酬设计上，充分体现以岗定薪、按绩取酬的原则，强化激励性，增强动态性，以便在公司内部形成良性竞争机制。
3. 在保证公司整体竞争力的前提下，力争薪酬水平接近本地区同行业领先水平，有效吸引、留住和激励人才，提高公司的核心竞争力。
4. 体现可操作性和可调整性。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

为夯实业务基础、强化法治意识、规范管理流程，公司面向全体员工开展能源费用托管业务专题培训、合规管理培训及公司管理制度宣贯；同时积极组织人员参与集团统一的 AI 变革专项人才培训和人工智能教育培训，赋能员工技能升级，助力公司高质量发展。

(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

2024年度，公司实现合并归属于上市公司股东净利润-178,784,850.64元，母公司净利润为-431,647,191.63元。经公司第九届董事会第六次会议审议，公司2024年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本，未分配利润结转下一年度。

2025年度，公司实现合并归属于上市公司股东净利润-387,276,629.95元，母公司净利润为-260,849,513.34元。经公司第九届董事会第十三次会议审议，公司2025年度不进行利润分配，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。

(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	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □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	√是 □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)	0
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
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)	0
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-186,129,989.35
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	-387,276,629.95
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	-842,159,938.42

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

公司根据《高级管理人员薪酬管理制度》的有关规定，按照公司年度目标对公司高级管理人员进行了考核。同时将考核结果作为高管人员薪酬发放的标准之一，激励其提高经营管理能力。此外，公司建立了目标责任和绩效考评体系，通过年度、季度和月度工作计划，将公司各职能部门、子公司以及高管人员的责、权、利和目标、业绩相挂钩，并通过各项措施进行分解、落实，起到了激励和约束的作用。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况适用 不适用

公司董事会按照《公司法》和《公司章程》规定的职责范围，依照《董事会议事规则》对重大事项行使决策权，监事会依据法律法规及《监事会议事规则》的规定对董事会的决策行使监督权、以总经理为首的经营管理层按照董事会的决策拟定具体经营管理计划，各部门各项目公司依照经营管理层的工作计划组织落实，内部审计、监察部门则在董事会审计委员会的领导下开展内部审计监察工作。通过决策、拟定具体工作计划、组织落实、审计监督这样四位一体的风险防控体系，实现对风险的层层过滤层层把关，扎紧扎牢风险防控的关口。

报告期内，公司结合自身经营情况，着手以内部审计监察工作为引领，对公司的内控管理制度、内控体系框架、内控管理流程进行了梳理，提出了完善、细化、整改的具体要求，进一步提高了公司决策管理的效率，加强了公司风险防控的能力，同时也使公司的内部控制体系、内部控制制度更加完整、合理、有效，达到了内部控制的目标，有效地防范了决策风险、经营管理风险和财务风险，保障了公司资产的安全，维护了广大股东的利益。

《2025年度内部控制评价报告》全文详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

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

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

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的公司《2025年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

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

无

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

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

公司《2025年度环境、社会和公司治理（ESG）报告》与《2025年年度报告》同步发布，披露日期为2026年4月11日，报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

（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	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	凤凰集团	注 1	2008 年	否	无履行期限	是		
	解决关联交易	凤凰集团	注 2	2008 年	否	无履行期限	是		
	其他	凤凰集团	注 3	2008 年	否	无履行期限	是		
	其他	凤凰集团	注 4	2008 年	否	无履行期限	是		
	其他	凤凰集团	注 5	2008 年	否	无履行期限	是		

注 1：凤凰集团在与上市公司关联关系存续期间，不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务，不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营活 动；保证将采取合法及有效的措施，确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。

注 2：在本次重大资产重组完成后，凤凰集团将尽可能减少与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，凤凰集团将依据有关法律、法规、规范性文件及上市公司章程的规定履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

注 3：本次重大资产重组完成后，作为上市公司控股股东的凤凰集团应督促上市公司严格遵守中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120 号）以及中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56 号）的相关规定，杜绝占用上市公司资金以及上市公司违规对外提供担保情况的发生。

注 4：凤凰集团亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五独立”，确保上市公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。为维护重组完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，凤凰集团承诺如下：（一）凤凰集团与上市公司关联关系存续期间，不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务，不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营活 动；保证将采取合法及有效的措施，确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。（二）在完成本次国有股收购、资产重组和非公开发行后，凤凰集团将尽可能减少和规范与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，凤凰集团将一律遵循等价、有偿、公平交易的原则，并依据有关规范性文件及上市公司章程履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害上市公司及流通股股东的合法权益。

注 5：为了提升凤凰置业的竞争力和可持续发展能力，减少与凤凰集团的关联交易，凤凰集团做出了如下承诺：1、截至 2009 年 5 月底，凤凰集团对凤凰置业提供的一年期借款余额为 6.76 亿元。借款期限届满后，如凤凰置业确需继续借用，凤凰集团同意其展期至相关借款对应项目开发完成为止；2、在凤凰置业借款对应项目开发完成前，凤凰集团同意凤凰置业可根据项目运作情况灵活选择还款时间、金额等方式；3、自上述借款起始日起一年内为借款免息期。免息期届满后，凤凰置业如确需继续使用借款，凤凰集团将参照银行同期贷款利率向凤凰置业收取借款利息。同时，凤凰集团还承诺：今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时，在依法履行相关程序后，凤凰集团可通过认购股份或提供不高于银行同期贷款利率的借款等方式继续向凤凰置业提供全方位支持。

(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

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

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	57
境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴景亚 翟迎春
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计	2

年限	
----	--

	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）	19

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于2025年5月22日召开的2024年年度股东会审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，公司聘请天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度的财务报告审计机构和内部控制审计机构。

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

经公司第九届董事会第二次会议、2023年年度股东会审议，通过了《关于公司及下属子公司拟向本公司控股股东借款暨关联交易的议案》，详见公告2024-012。截止2025年12月31日，公司向凤凰集团借款余额为1,000,000,000.00元。

经公司第九届董事会第二次会议、2023年年度股东会审议，通过了《关于拟与江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉暨关联交易的议案》，详见公告2024-013。截止2025年12月31日，公司在财务公司存款余额为263,763,352.35元，贷款余额为102,960,000.00元。

经公司第八届董事会第二十四次会议审议，公司下属公司江苏和昇地产有限公司向交通银行股份有限公司江苏省分行、江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司组成的项目银团申请人民币5亿元项目贷款额度。详见公告2023-010。截止2025年12月31日，贷款余额为343,200,000.00元，其中财务公司贷款余额为102,960,000.00元。

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

经公司第九届董事会第二次会议、2023年年度股东会审议，通过了《关于公司及下属子公司拟向本公司控股股东借款暨关联交易的议案》，详见公告 2024-012。截止 2025 年 12 月 31 日，公司向凤凰集团借款余额为 1,000,000,000.00 元。

经公司第九届董事会第二次会议、2023年年度股东会审议，通过了《关于拟与江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司签订<金融服务协议>暨关联交易的议案》，详见公告 2024-013。截止 2025 年 12 月 31 日，公司在财务公司存款余额为 263,763,352.35 元，贷款余额为 102,960,000.00 元。

经公司第八届董事会第二十四次会议审议，公司下属公司江苏和昇地产有限公司向交通银行股份有限公司江苏省分行、江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司组成的项目银团申请人民币 5 亿元项目贷款额度。详见公告 2023-010。截止 2025 年 12 月 31 日，贷款余额为 343,200,000.00 元，其中财务公司贷款余额为 102,960,000.00 元。

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

1、存款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	受本公司控股股东控制	3,000,000,000.00	0.1%-1.3%	303,655,727.31	565,084,946.81	604,977,321.77	263,763,352.35
合计	/	/	/	303,655,727.31	565,084,946.81	604,977,321.77	263,763,352.35

2、贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	受本公司控股股东控制	150,000,000.00	2.6%	129,360,000.00	0.00	26,400,000.00	102,960,000.00
合计	/	/	/	129,360,000.00	0.00	26,400,000.00	102,960,000.00

3、授信业务或其他金融业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	业务类型	总额	实际发生额
江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	受本公司控股股东控制	综合授信额度	3,000,000,000.00	150,000,000.00

其他说明

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	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
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														
报告期末对子公司担保余额合计（B）							510,198,930.08							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							510,198,930.08							
担保总额占公司净资产的比例(%)							11.20							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
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）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(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

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

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

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

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

1. 江苏银行股权注入事宜

在公司2014年3月22日发布的《凤凰股份2013年年度报告》中，公司披露根据凤凰集团董事会的决定，凤凰集团拟将其直接持有的江苏银行股份有限公司8.9亿股股份（江苏银行2016年8月首发上市并经国有股转持后剩余8.73亿股）注入凤凰股份。凤凰集团将在满足国家相关法规政策的前提下，根据市场情况选择适当时机和注入方式，具体方案报相关部门批准后确定。

根据《江苏银行股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》（申报稿），凤凰集团作为持有江苏银行8.9亿股股份的第二大股东，承诺自江苏银行股票上市之日起36个月内，不转让或者委托他人管理其持有的江苏银行股份，也不由江苏银行回购其持有的股份。2016年8月2日，江苏银行在上海证券交易所正式挂牌，代码600919。根据承诺，至股票上市之日起36个月内凤凰集团持有的江苏银行8.9亿股股票将处于锁定状态。由于凤凰集团在2018年8月24日至2019年3月14日之间增持了江苏银行股票，按照相关法律规定自2019年3月15日起，6个月内凤凰集团不得减持江苏银行股票，所以凤凰集团持有的首发上市的8.9亿股江苏银行股票在2019年8月3日解锁后也不得卖出，其解锁日期实际上已自动顺延至2019年9月14日，如果后续凤凰集团继续增持江苏银行股票，则前述解锁日期还将往后顺延。

2019年3月19日，公司向凤凰集团询问江苏银行股权注入的安排是否发生变化。2019年3月，凤凰集团函复公司：将江苏银行股权注入凤凰股份是当时集团基于凤凰股份发展战略考虑的一种安排，由于江苏银行在上市过程中及上市后的股份锁定期要求，股权注入方案一直无法操作。按目前市场股票价格计算，集团所持江苏银行股权市值已达60多亿元，按照目前的政策环境和凤凰股份的财务状况，如果在锁定期届满后，通过凤凰股份购买或向集团定向增发的方式注入江苏银行股权都会面临着很大障碍。将集团持有的江苏银行股权注入凤凰股份，是否具有可行性，是否有利于保护凤凰股份中小股东的利益，需要重新进行评估。

公司将与凤凰集团抓紧磋商，探讨江苏银行股权注入的可行性，并在符合相关银行监管和证券监管法律、法规、政策以及有利于保护凤凰股份中小股东利益的前提下，作出具有可操作的安排。

2019年9月19日，公司收到上海证券交易所的问询函，要求公司进一步披露凤凰集团拟将江苏银行注入事宜是否构成控股股东承诺事项；明确说明凤凰集团重新评估江苏银行股权注入事宜，是否构成承诺变更；凤凰集团后续对相关承诺有无具体安排，或可行替代方案。

2019年10月17日，公司回复上海证券交易所问询函，虽然江苏银行股权注入事项系凤凰集团对公司未来计划，发展战略的前瞻性陈述，但从充分保护中小投资者利益的角度出发，经公司与凤凰集团沟通，凤凰集团后续将参照《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，积极寻找可行替代方案，并履行相关程序。

往年凤凰集团就此事项进展情况的回复详见历年公司年度报告披露的相关内容。

2026年3月，公司就江苏银行股权注入替代性方案的进展情况请示凤凰集团，凤凰集团回复公司：我集团于2014年3月作出董事会决议，考虑到参股金融是你司除房地产主业外，着力打造的又一项盈利增长点，拟将所持有的江苏银行8.9亿股股份（江苏银行2016年8月首发上市并经国有股转持后剩余8.73亿股，以下简称“江苏银行股权”）注入你司，并在满足国家相关法规政策的前提下，根据市场情况选择适当时机和注入方式，具体方案报相关部门批准后确定，前述董事会决议系我集团当时对你司未来计划、发展战略的前瞻性陈述。

根据你司的财务现状和金融监管政策，我集团将所持江苏银行股权注入你司存在障碍。为此，我集团一直在寻找其他可行性替代方案，并将资产寻找范围从集团体系扩大至体系外，就相关方案与相关主管部门进行事先沟通，但目前尚未找到可行性替代方案。

我集团作为你司控股股东，有义务支持你司发展，提高上市公司质量，我集团后续将继续积极寻求可行性替代方案，并及时向你司反馈信息。

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

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

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

(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)	22,547
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）

股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东性 质
					股份状态	数量	
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	0	487,883,543	52.12	0	无		国有法人
王帮利	659,600	15,225,021	1.63	0	无		境内自然人
阮彩友	-70,000	13,013,173	1.39	0	无		境内自然人
周雅美	755,000	10,555,972	1.13	0	无		境内自然人
林丽萍		7,943,500	0.85	0	无		境内自然人
林璐		7,777,700	0.83	0	无		境内自然人
阮友林	18,000	6,423,101	0.69	0	无		境内自然人
中信证券资产管理(香港)有限公司一客户资金		6,370,932	0.68	0	无		其他
孙继影	-1,064,500	5,878,800	0.63	0	无		境内自然人
张广君	230,000	5,830,000	0.62	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				
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	487,883,543	人民币普通股	487,883,543				
王帮利	15,225,021	人民币普通股	15,225,021				
阮彩友	13,013,173	人民币普通股	13,013,173				
周雅美	10,555,972	人民币普通股	10,555,972				
林丽萍	7,943,500	人民币普通股	7,943,500				
林璐	7,777,700	人民币普通股	7,777,700				
阮友林	6,423,101	人民币普通股	6,423,101				
中信证券资产管理(香港)有限公司一客户资金	6,370,932	人民币普通股	6,370,932				
孙继影	5,878,800	人民币普通股	5,878,800				
张广君	5,830,000	人民币普通股	5,830,000				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						

上述股东关联关系或一致行动的说明	无
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

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	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
单位负责人或法定代表人	章朝阳
成立日期	2004年3月17日
主要经营业务	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁，省政府授权的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有凤凰传媒(601928)62.80%的股份，持有江苏银行(600919)6.93%的股份
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

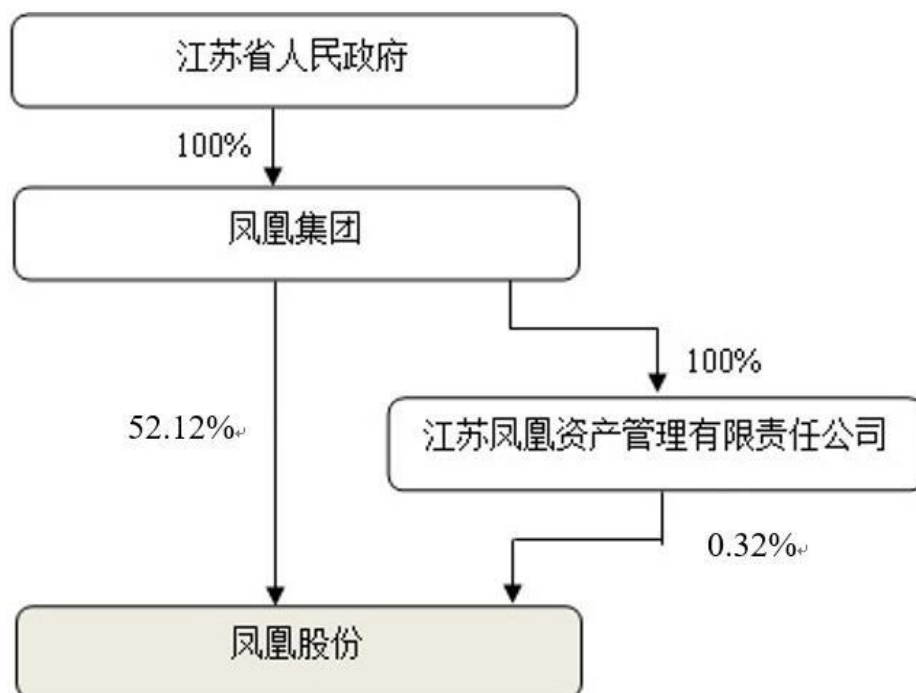
适用 不适用

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	江苏省人民政府
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

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

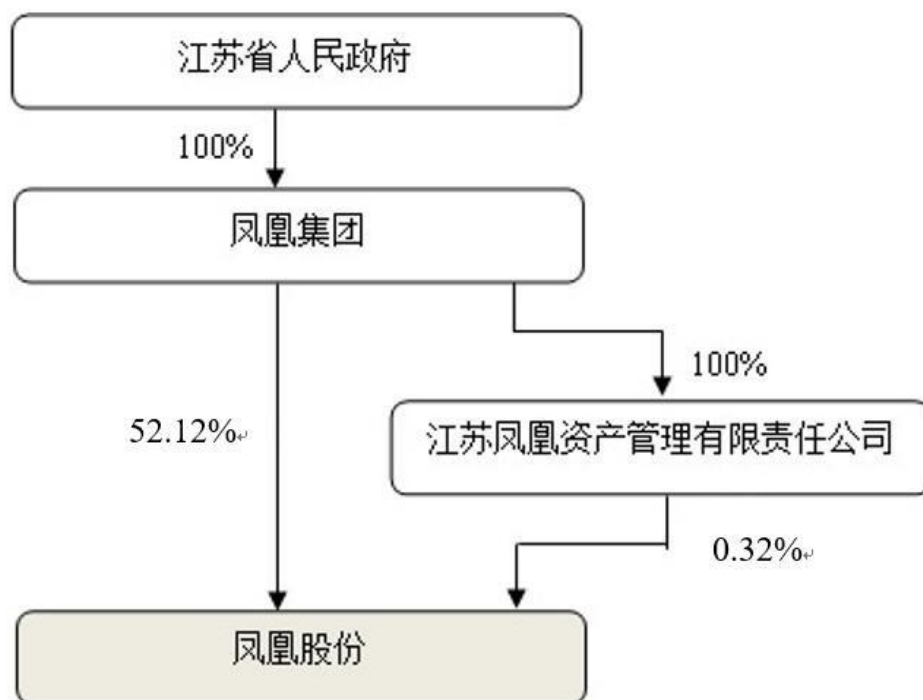
适用 不适用

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

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

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）存货的可变现净值的评估

请参阅财务报表附注“五、重要会计政策、会计估计”注释16所述的会计政策及“七、合并财务报表主要项目注释”注释10。

1、事项描述

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

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

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

2、审计应对

我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：

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

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

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

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

(二) 房地产开发项目收入的确认

收入确认的会计政策详情及收入的分类请参阅财务报表附注“五、重要会计政策、会计估计”注释34所述的会计政策及“七、合并财务报表主要项目注释”注释61。

1、事项描述

2025年度,凤凰股份营业收入为人民币523,402,046.21元。

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

2、审计应对

与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序:

- (1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;
- (2) 检查凤凰股份的房产销售合同条款,以评价收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;
- (3) 就本年确认房产销售收入的项目,选取样本,检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认;
- (4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目,选取样本,检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督凤凰股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对凤凰股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报

表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致凤凰股份不能持续经营。

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

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

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

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

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

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	571,579,625.28	628,798,237.31
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	2,467,305.65	1,894,897.20
应收款项融资			
预付款项	七、8	434,133.79	1,177,140.44
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	47,377,331.76	78,885,954.38
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	3,399,523,724.55	3,967,948,086.22
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	23,241,315.75	31,556,620.95
其他流动资产	七、13	149,152,033.35	117,909,093.13
流动资产合计		4,193,775,470.13	4,828,170,029.63
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款	七、16	74,292,135.85	150,888,810.34
长期股权投资			
其他权益工具投资	七、18	1,380,728,139.05	1,509,784,374.43
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	820,858,969.64	718,930,391.72
固定资产	七、21	126,863,915.94	160,788,528.73
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	1,874,690.44	2,711,248.44
无形资产	七、26	4,022,993.28	3,342,926.68
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	177,817.13	165,396.22
递延所得税资产	七、29	13,746,289.29	17,596,278.04
其他非流动资产	七、30	31,189,156.03	31,189,156.03
非流动资产合计		2,453,754,106.65	2,595,397,110.63
资产总计		6,647,529,576.78	7,423,567,140.26
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	241,250,997.52	175,906,350.03
预收款项	七、37	7,827,552.44	11,737,111.15
合同负债	七、38	59,632,603.67	121,395,851.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	15,410,684.06	15,813,599.89
应交税费	七、40	5,604,503.12	19,321,459.48
其他应付款	七、41	1,024,278,700.17	1,141,434,681.51
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	289,013,178.78	119,861,125.81
其他流动负债	七、44	5,366,934.33	10,925,626.56
流动负债合计		1,648,385,154.09	1,616,395,805.87
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	七、45	88,000,000.00	343,200,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	108,630,927.22	142,211,516.87
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	248,910,533.76	284,088,049.32
其他非流动负债			
非流动负债合计		445,541,460.98	769,499,566.19
负债合计		2,093,926,615.07	2,385,895,372.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16
减：库存股			
其他综合收益	七、57	775,026,408.18	871,818,584.72
专项储备			
盈余公积	七、59	306,550,214.58	296,397,910.44
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,056,351,317.79	1,453,780,251.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,553,602,961.71	5,037,671,768.20
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		4,553,602,961.71	5,037,671,768.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,647,529,576.78	7,423,567,140.26

公司负责人：王译萱 主管会计工作负责人：王卿 会计机构负责人：陈超

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		7,422,620.15	12,107,952.78
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		70,610.56	29,020.56

其他应收款	十九、2	83,550,243.06	68,695,694.45
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		91,043,473.77	80,832,667.79
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,565,000,000.00	1,695,000,000.00
长期股权投资	十九、3	1,975,925,019.14	2,217,894,930.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		65,967.47	81,707.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,540,990,986.61	3,912,976,637.47
资产总计		3,632,034,460.38	3,993,809,305.26
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		5,980,290.13	6,171,948.52
应交税费		2,232,830.57	2,961,853.03
其他应付款		1,000,000,000.00	1,100,004,650.69
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		1,008,213,120.70	1,109,138,452.24
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			-
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,008,213,120.70	1,109,138,452.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,435,787,029.48	2,435,787,029.48
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		94,133,658.62	94,133,658.62
未分配利润		-842,159,938.42	-581,310,425.08
所有者权益（或股东权益）合计		2,623,821,339.68	2,884,670,853.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,632,034,460.38	3,993,809,305.26

公司负责人：王译萱 主管会计工作负责人：王卿 会计机构负责人：陈超

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		523,402,046.21	845,406,254.98
其中：营业收入	七、61	523,402,046.21	845,406,254.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		609,572,643.82	864,564,926.97
其中：营业成本	七、61	476,720,169.24	730,801,290.78
利息支出			

手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	20,952,876.79	20,188,439.40
销售费用	七、63	24,932,081.57	28,245,642.15
管理费用	七、64	47,759,268.55	49,632,014.98
研发费用			
财务费用	七、66	39,208,247.67	35,697,539.66
其中：利息费用		42,614,916.04	41,976,600.67
利息收入		3,465,244.25	6,321,622.84
加：其他收益	七、67	251,678.09	130,643.25
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	22,691,502.39	22,306,905.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、71	-56,606,556.90	-580,735.86
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、72	-265,081,170.08	-156,328,023.16
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73		2,104.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-384,915,144.11	-153,627,778.16
加：营业外收入	七、74	690,372.65	50,964.14
减：营业外支出	七、75	2,004,176.90	6,501.30
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-386,228,948.36	-153,583,315.32
减：所得税费用	七、76	1,047,681.59	25,201,535.32
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-387,276,629.95	-178,784,850.64
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-387,276,629.95	-178,784,850.64
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		-387,276,629.95	-178,784,850.64
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）			

六、其他综合收益的税后净额	七、77	-96,792,176.54	88,191,397.22
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-96,792,176.54	88,191,397.22
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-96,792,176.54	88,191,397.22
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-96,792,176.54	88,191,397.22
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（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		-484,068,806.49	-90,593,453.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-484,068,806.49	-90,593,453.42
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.4137	-0.1910
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.4137	-0.1910

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：王译萱 主管会计工作负责人：王卿 会计机构负责人：陈超

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、4	0	3,033.02
减：营业成本	十九、4	0	0
税金及附加		229,751.81	308,492.32
销售费用		1,566.24	781.48
管理费用		15,833,025.56	18,239,273.50
研发费用			

财务费用		2,883,760.59	2,636,708.49
其中：利息费用		36,015,972.22	48,209,027.78
利息收入		33,133,927.63	45,573,880.20
加：其他收益		50,539.18	54,518.94
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-241,969,911.32	-410,519,488.85
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-260,867,476.34	-431,647,192.68
加：营业外收入		17,963.00	1.05
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-260,849,513.34	-431,647,191.63
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-260,849,513.34	-431,647,191.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-260,849,513.34	-431,647,191.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-260,849,513.34	-431,647,191.63
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：王译萱 主管会计工作负责人：王卿 会计机构负责人：陈超

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		565,980,060.61	769,092,274.38
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			23,953,564.38
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	11,921,208.07	29,108,245.29
经营活动现金流入小计		577,901,268.68	822,154,084.05
购买商品、接受劳务支付的现金		215,201,024.02	522,993,473.10
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工及为职工支付的现金		38,257,261.71	36,906,857.84
支付的各项税费		71,407,654.21	78,405,668.49
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	44,040,190.40	39,233,118.04
经营活动现金流出小计		368,906,130.34	677,539,117.47
经营活动产生的现金流量净额	七、78	208,995,138.34	144,614,966.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		22,655,451.00	22,306,905.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,923.69	3,620.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,666,374.69	22,310,525.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,746,605.24	193,604.02
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	9,000,000.00	4,935,021.15
投资活动现金流出小计		10,746,605.24	5,128,625.17
投资活动产生的现金流量净额		11,919,769.45	17,181,900.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			200,000,000.00
偿还债务支付的现金		88,000,000.00	282,137,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		46,917,021.11	63,763,543.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	141,977,315.52	443,389,528.28
筹资活动现金流出小计		276,894,336.63	789,290,071.33
筹资活动产生的现金流量净额		-276,894,336.63	-589,290,071.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

五、现金及现金等价物净增加额		-55,979,428.84	-427,493,204.32
加：期初现金及现金等价物余额		626,219,406.79	1,053,712,611.11
六、期末现金及现金等价物余额		570,239,977.95	626,219,406.79

公司负责人：王译萱 主管会计工作负责人：王卿 会计机构负责人：陈超

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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			4,541.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		321,781.28	1,611,694.21
经营活动现金流入小计		321,781.28	1,616,235.81
购买商品、接受劳务支付的现金			6,446.48
支付给职工及为职工支付的现金		14,721,045.14	14,921,844.93
支付的各项税费		2,876,309.66	3,343,805.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,388,137.89	1,647,549.76
经营活动现金流出小计		18,985,492.69	19,919,646.17
经营活动产生的现金流量净额		-18,663,711.41	-18,303,410.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		150,000,000.00	497,368,958.33
投资活动现金流入小计		150,000,000.00	497,368,958.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,649.00	31,643.69
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			160,000,000.00
投资活动现金流出小计		5,649.00	160,031,643.69
投资活动产生的现金流量净额		149,994,351.00	337,337,314.64
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,015,972.22	48,209,027.78
支付其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	650,000,000.00
筹资活动现金流出小计		136,015,972.22	698,209,027.78
筹资活动产生的现金流量净额		-136,015,972.22	-698,209,027.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,685,332.63	-379,175,123.50
加：期初现金及现金等价物余额		12,107,952.78	391,283,076.28
六、期末现金及现金等价物余额		7,422,620.15	12,107,952.78

公司负责人：王译萱 主管会计工作负责人：王卿 会计机构负责人：陈超

合并所有者权益变动表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度													少数 股 东 权 益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	其 他	小 计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年年末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		871,818,584.72		296,397,910.44		1,453,780,251.88		5,037,671,768.20		5,037,671,768.20
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		871,818,584.72		296,397,910.44		1,453,780,251.88		5,037,671,768.20		5,037,671,768.20
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-96,792,176.54		10,152,304.14		-397,428,934.09		-484,068,806.49		-484,068,806.49
(一)综合收益总额							-96,792,176.54				-387,276,629.95		-484,068,806.49		-484,068,806.49
(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									10,152,304.14		-10,152,304.14				
1.提取盈余公积									10,152,304.14		-10,152,304.14				

江苏凤凰置业投资股份有限公司2025年年度报告

更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	936,060,590.00			1,479,614,431.16		783,627,187.50		295,175,116.76		1,638,722,917.35		5,133,200,242.77		5,133,200,242.77
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						88,191,397.22		1,222,793.68		-184,942,665.47		-95,528,474.57		-95,528,474.57
(一)综合收益总额						88,191,397.22				-178,784,850.64		-90,593,453.42		-90,593,453.42
(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								1,222,793.68		-1,222,793.68				
1.提取盈余公积								1,222,793.68		-1,222,793.68				
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(四)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计														

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				94,133,658.62	-842,159,938.42	2,623,821,339.68

项目	2024 年度									
	实收资本 (或股	其他权益工具	资本公积	减:库存	其他综	专项储	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	

	本)	优 先 股	永 续 债	其 他		股	合收益	备			
一、上年年末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				94,133,658.62	-149,663,233.45	3,316,318,044.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				94,133,658.62	-149,663,233.45	3,316,318,044.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-431,647,191.63	-431,647,191.63
（一）综合收益总额										-431,647,191.63	-431,647,191.63
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				94,133,658.62	-581,310,425.08	2,884,670,853.02

公司负责人：王译萱 主管会计工作负责人：王卿 会计机构负责人：陈超

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司及各子公司主要从事房地产投资，实业投资，房屋租赁，物业管理，合同能源管理。

本财务报表经本公司董事会于2026年4月9日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

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、应收款项坏账准备、存货、固定资产、投资性房地产折旧等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本节之“13、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法”、“16、存货”、“20、投资性房地产”、“21、固定资产”、“34、收入”描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为12个月。

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
重要的单项计提应收账款、其他应收款坏账准备余额	单项金额占营业收入的0.5%以上且超过500万人民币
本期重要的应收账款、其他应收款坏账准备收回或转回金额	单项金额占营业收入的0.5%以上且超过500万人民币
本期重要的应收账款、其他应收款核销	核销金额超过期初坏账余额10%且超过500万元人民币
账龄超过1年以上的重要预付款项/应付账款/其	单项账龄超过1年以上的预付账款/应付账款/其

他应付款	他应付款占其报表科目余额 10%以上且超过 300 万元人民币
报告期主要的存货跌价准备和合同履约成本减值准备	报告期计提、转销或期末余额占期末存货跌价准备余额 10%以上且超过 500 万人民币
账龄超过 1 年以上的重要预收款项/合同负债	单项账龄超过 1 年以上的预收款项/合同负债占其报表科目余额 10%以上且超过 500 万元人民币
合同负债账面价值发生重大变动	单项合同负债账面价值变动金额占期初合同负债余额的 30%以上
重要的或有事项	重大的未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响, 涉诉金额超过 500 万人民币。

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下企业合并

同一控制下企业合并: 合并方在企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉), 按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积中的股本溢价, 资本公积中的股本溢价不足冲减的, 调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并范围

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

合并程序

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

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

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、合营安排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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“19、长期股权投资”。

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的会计处理

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

（2）外币财务报表的折算

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

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融工具的分类

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

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

一业务模式是以收取合同现金流量为目标；

一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

一业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

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

①该项指定能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

一收取金融资产现金流量的合同权利终止；

一金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

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

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

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

（4）金融负债终止确认

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

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

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

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

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法（不含应收款项）

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

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

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

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

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

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

12、 应收票据

适用 不适用

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

本公司应收款项主要包括应收账款、合同资产、其他应收款和长期应收款。

对于由《企业会计准则第14号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

(1)期末对在单项工具层面能以合理成本获得关于信用风险是否显著增加的充分证据的应收款项和合同资产单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

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

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

①账龄组合：采用账龄分析法计提坏账准备：

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

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

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

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

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

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认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

期末对在单项工具层面能以合理成本获得关于信用风险是否显著增加的充分证据的应收款项和合同资产单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

15、其他应收款适用 不适用**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) 存货的分类和成本**

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地等。

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

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

(3) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。**(4) 开发用土地的核算方法**

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

(5) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(6) 质量保证金的核算方法

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

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

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

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

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

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

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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“13、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”。

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认定单项计提判断标准

适用 不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

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，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) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

（2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

②通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

（3）后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

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

21、固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

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

固定资产处置

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

不同类别在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

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

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

(2) 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

24、 生物资产

适用 不适用

25、 油气资产

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

(1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

28、长期待摊费用

适用 不适用

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

(1) 摊销方法：长期待摊费用在受益期内平均摊销

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

29、合同负债

适用 不适用

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

30、职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

适用 不适用

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

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

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

①设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划规定的相关机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

②设定受益计划

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

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

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

31、 预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

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) 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

对于控制权转移与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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

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

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

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

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

(2) 具体方法

本公司的收入主要来源于房地产销售收入，具体会计政策描述如下：

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

(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

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

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

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

36、政府补助

适用 不适用

(1) 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

(3) 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

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

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

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

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

38、租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

①使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

本公司按照本附注“五、27、长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

②租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

④租赁变更

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

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

②融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、11、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“11、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3) 售后租回交易

公司按照本附注“五、34、收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

① 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“五、11、金融工具”。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

② 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五、11、金融工具”。

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	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率

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

2、税收优惠

适用 不适用

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
银行存款	315,512,577.74	322,783,656.21
其他货币资金	1,339,746.58	2,358,853.79
存放财务公司存款	254,727,300.96	303,655,727.31
合计	571,579,625.28	628,798,237.31

其他说明：

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

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

注：因抵押等原因使用有限制的资金参见附注七、31所示。

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

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）	2,741,450.72	2,105,441.33
其中一年内分项	2,741,450.72	2,105,441.33
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	2,741,450.72	2,105,441.33

(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										
其中：										
按组合计提坏账准备	2,741,450.72	100.00	274,145.07	10.00	2,467,305.65	2,105,441.33	100.00	210,544.13	10.00	1,894,897.20
其中：										
合计	2,741,450.72	/	274,145.07	/	2,467,305.65	2,105,441.33	/	210,544.13	/	1,894,897.20

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	2,741,450.72	274,145.07	10.00
合计	2,741,450.72	274,145.07	

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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	
按组合计提坏账准备	210,544.13	63,600.94				274,145.07
合计	210,544.13	63,600.94				274,145.07

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(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
安徽太平斯坦福企服园区发展有限公司	1,957,028.09		1,957,028.09	71.39	195,702.81
盐城铂悦尔酒店管理有限公司	454,054.42		454,054.42	16.56	45,405.44
安徽玖升酒店管理有限公司	249,232.80		249,232.80	9.09	24,923.28
南京睿空间商业管理有限公司	81,135.41		81,135.41	2.96	8,113.54
合计	2,741,450.72		2,741,450.72	100.00	274,145.07

其他说明：
无其他说明：
□适用 √不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(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

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	338,600.78	77.99	594,505.34	50.50
1至2年	32,885.01	7.57	38,922.24	3.31
2至3年	38,922.24	8.97	89,267.00	7.58
3年以上	23,725.76	5.47	454,445.86	38.61
合计	434,133.79	100.00	1,177,140.44	100.00

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：

截至2025年12月31日，本公司无账龄超过1年且金额重大的预付款项。

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

其他说明：

无

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
其他应收款	47,377,331.76	78,885,954.38
合计	47,377,331.76	78,885,954.38

其他说明：

适用 不适用

上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□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）	44,019,391.71	76,292,513.72
一年内小计	44,019,391.71	76,292,513.72
1至2年	3,461,699.45	3,597,920.74
2至3年	3,215,806.24	256,374.10
3至4年	176,201.10	540,472.40
4至5年	519,472.40	662,733.56
5年以上	2,836,279.83	2,475,798.02
小计	54,228,850.73	83,825,812.54
减：坏账准备	6,851,518.97	4,939,858.16
合计	47,377,331.76	78,885,954.38

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

(3). 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	4,939,858.16			4,939,858.16
本期计提	1,907,437.19			1,907,437.19
本期转回	-4,223.62			-4,223.62
2025年12月31日余额	6,851,518.97			6,851,518.97

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
镇江安信达房地产经纪有限公司	33,473,763.00	61.73	预售资金监管户	一年以内	
凤凰和昇维修基金	7,236,357.00	13.35	代付业主维修基金	一年以内、一至二年	944,122.60
玄武区住房保障和房产局	3,212,606.24	5.92	保证金	二至三年	1,606,303.12
凤凰和颐维修基金	2,888,614.00	5.32	代付业主维修基金	一年以内、一至二年	317,773.15
南京蓝风房地产投资顾问有限公司	1,300,000	2.4	保证金	一年以内、一至二年	210,000
合计	48,111,340.24	88.72	/	/	3,078,198.87

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	596,317,477.82	246,112,536.58	350,204,941.24	2,035,458,328.75	360,566,883.81	1,674,891,444.94
开发产品	3,452,929,862.88	403,611,079.57	3,049,318,783.31	2,396,228,981.85	103,172,340.57	2,293,056,641.28
合计	4,049,247,340.70	649,723,616.15	3,399,523,724.55	4,431,687,310.60	463,739,224.38	3,967,948,086.22

1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

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

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

2) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
凤凰和鸣苑项目	2008.12	3,291,366.85			3,291,366.85
凤凰和熙苑 A 区	2010.12	8,644,821.01			8,644,821.01
凤凰和熙苑 B 区	2014.12	9,490,771.11			9,490,771.11
凤凰和美项目	2012.12	47,085.38		27,825.41	19,259.97
凤凰山庄项目	2014.06	24,714,945.35		10,872,561.20	13,842,384.15
南通凤凰项目	2014.12	66,788,226.72		66,788,226.72	-
盐城凤凰项目	2018.04	32,094,322.88		2,797,482.26	29,296,840.62
合肥凤凰项目	2019.07	290,965,594.65	17,236.48	82,757,503.13	208,225,328.00
镇江凤凰和润园项目	2018.06	44,677,594.72		2,951,135.66	41,726,459.06
镇江凤凰和颐项目	2023.09	727,421,640.41	45,087,149.35	130,896,766.57	641,612,023.19

泰兴凤凰南地块项目（凤凰文化广场）	2020.06	1,220,911.94	-28,383.99		1,192,527.95
无锡凤凰项目-一二组团	2019.01	2,378,005.29			2,378,005.29
无锡凤凰项目-三组团	2023.03	42,330,967.54		21,166,060.79	21,164,906.75
凤凰紫金和旭府项目	2025.06	1,142,162,728.00	1,641,107,057.41	311,224,616.48	2,472,045,168.93
合计		2,396,228,981.85	1,686,183,059.25	629,482,178.22	3,452,929,862.88

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

其中，本公司房地产开发销售业务存货跌价准备情况：

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

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

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

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

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

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

借款费用资本化金额的计算方法:

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

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应收融资租赁款	23,241,315.75	31,556,620.95
合计	23,241,315.75	31,556,620.95

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

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

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

其他说明：

无

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值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). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

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

其他债权投资减值准备本期变动情况

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值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). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	152,168,970.37	54,635,518.77	97,533,451.60	182,445,431.29		182,445,431.29	
其中：未实现融资收益	-13,971,482.73		-13,971,482.73	-21,667,270.81		-21,667,270.81	
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
减：一年内到期的应收融资租赁款	35,706,958.39	12,465,642.64	23,241,315.75	31,556,620.95		31,556,620.95	
合计	116,462,011.98	42,169,876.13	74,292,135.85	150,888,810.34		150,888,810.34	/

(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	152,168,970.37	100.00	54,635,518.77	35.90	97,533,451.60	182,445,431.29	100.00			182,445,431.29
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
合计	152,168,970.37	/	54,635,518.77	/	97,533,451.60	182,445,431.29	/		/	182,445,431.29

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

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

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

按组合计提坏账准备:

□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

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)	
本期计提			54,635,518.77	54,635,518.77
2025年12月31日余额			54,635,518.77	54,635,518.77

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的长期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	
融资租赁款		54,635,518.77				54,635,518.77
合计		54,635,518.77				54,635,518.77

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

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

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

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					
南京证券股份有限公司[注]	1,509,201,582.00				128,961,798.00		1,380,239,784.00	22,655,451.00	1,034,379,888.00		该股权投资为非交易性
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	582,792.43				94,437.38		488,355.05			1,011,343.76	该股权投资为非交易性
合计	1,509,784,374.43				129,056,235.38		1,380,728,139.05	22,655,451.00	1,034,379,888.00	1,011,343.76	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□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	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	851,060,154.20			851,060,154.20
2.本期增加金额	150,002,428.20			150,002,428.20
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	150,002,428.20			150,002,428.20
3.本期减少金额	5,762,152.67			5,762,152.67
(1) 处置	5,762,152.67			5,762,152.67
4.期末余额	995,300,429.73			995,300,429.73
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	105,907,319.73			105,907,319.73
2.本期增加金额	34,444,571.75			34,444,571.75
(1) 计提或摊销	32,158,395.29			32,158,395.29
(2) 存货\累计折旧等转入	2,286,176.46			2,286,176.46
3.本期减少金额	330,432.26			330,432.26
(1) 处置	330,432.26			330,432.26
4.期末余额	140,021,459.22			140,021,459.22
三、减值准备				
1.期初余额	26,222,442.75			26,222,442.75
2.本期增加金额	8,197,558.12			8,197,558.12
(1) 计提	8,197,558.12			8,197,558.12
3、本期减少金额				
4.期末余额	34,420,000.87			34,420,000.87
四、账面价值				
1.期末账面价值	820,858,969.64			820,858,969.64
2.期初账面价值	718,930,391.72			718,930,391.72

期末投资性房地产明细如下：

单位：元 币种：人民币

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

合计	995,300,429.73	820,858,969.64
----	----------------	----------------

(2). 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

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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
盐城凤凰项目（办公）	63,756,514.24	56,105,797.63	7,650,716.61	根据同行业类似资产的最近交易价格，估计公允价值	预计销售单价	根据期末周边同类房产市场均价确定预期成交价
镇江凤凰项目（商业）	5,659,609.66	5,112,768.15	546,841.51	根据同行业类似资产的最近交易价格，估计公允价值	预计销售单价	根据期末周边同类房产市场均价确定预期成交价
合计	69,416,123.90	61,218,565.78	8,197,558.12	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	126,863,915.94	160,788,528.73
合计	126,863,915.94	160,788,528.73

其他说明：

适用 不适用

上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

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	固定资产装修	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	178,557,159.08	3,564,790.55		4,917,694.29	2,646,826.01	1,927,436.90	191,613,906.83
2.本期增加金额			3,053,534.18	2,327.59		3,321.41	3,059,183.18
(1) 购置			3,053,534.18	2,327.59		3,321.41	3,059,183.18
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额	5,999,540.07			53,582.15			6,053,122.22
(1) 处置或报废				53,582.15			53,582.15
(2) 转入投资性房地产	5,999,540.07						5,999,540.07
4.期末余额	172,557,619.01	3,564,790.55	3,053,534.18	4,866,439.73	2,646,826.01	1,930,758.31	188,619,967.79
二、累计折旧							
1.期初余额	18,673,370.48	3,457,846.84		4,562,325.84	2,332,636.59	1,799,198.35	30,825,378.10
2.本期增加金额	8,307,060.99			110,811.98	102,793.36	27,336.64	8,548,002.97
(1) 计提	8,307,060.99			110,811.98	102,793.36	27,336.64	8,548,002.97
3.本期减少金额	2,286,176.46			51,974.69			2,338,151.15
(1) 处置或报废				51,974.69			51,974.69
(2) 转入投资性房地产	2,286,176.46						2,286,176.46
4.期末余额	24,694,255.01	3,457,846.84		4,621,163.13	2,435,429.95	1,826,534.99	37,035,229.92
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额	24,720,821.93						24,720,821.93
(1) 计提	24,720,821.93						24,720,821.93
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							

4.期末余额	24,720,821.93						24,720,821.93
四、账面价值							
1.期末账面价值	123,142,542.07	106,943.71	3,053,534.18	245,276.60	211,396.06	104,223.32	126,863,915.94
2.期初账面价值	159,883,788.60	106,943.71		355,368.45	314,189.42	128,238.55	160,788,528.73

(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	备注
活动中心	51,594,798.20	4,746,721.37	11,474,676.83	35,373,400.00	活动中心共三层。其中，一、三层闲置。二层系公司办公用地，办公面积 640.45 平方米。
康复中心	103,119,300.00	9,060,254.90	13,246,145.10	80,812,900.00	
合计	154,714,098.20	13,806,976.27	24,720,821.93	116,186,300.00	

(3). 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

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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
活动中心	46,848,076.83	35,373,400.00	11,474,676.83	53.90	同地段同类资产修正后平均日租金（不含税）1.77元/平方米，空置率40%、15%，租金增长率2.5%。	空置率8%，租金增长率2.5%，资本化率5.45%。	日租金参照同地段同类资产加权平均计算；无租约租金增长率通常按1%-5%考虑，发达城市中心商业区增长率高一些，反之低一些，结合商业氛围发展情况综合确定为2.5%；资本化率参考《中国REITs指数之不动产资本化率调研报告》，并根据资产特定风险加以选择为5.45%。
康复中心 A栋、B栋、车位	94,059,045.10	80,812,900.00	13,246,145.10	53.90	A栋：同地段同类资产修正后平均日租金（不含税）0.84元/平方米，空置率40%、15%，租金增长率2.5%。 B栋：同地段同类资产修正后平均日租金（不含税）1.77元/平方米（商业区域）、0.99元/平方米（住宅区域），空置率40%、15%，租金增长率2.5%。 车位：单个车位年租金（不含税）2,477.06元，空置率40%、15%，租金增长率2.5%。	空置率8%，租金增长率2.5%，资本化率5.45%。	日租金参照同地段同类资产加权平均计算；无租约租金增长率通常按1%-5%考虑，发达城市中心商业区增长率高一些，反之低一些，结合商业氛围发展情况综合确定为2.5%；资本化率参考《中国REITs指数之不动产资本化率调研报告》，并根据资产特定风险加以选择为5.45%。

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

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

其他说明：

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

其他说明：

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

其他说明：

□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

其他说明：

无

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	4,217,723.29	4,217,723.29
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	467,650.85	467,650.85
(1)) 处置	467,650.85	467,650.85
4.期末余额	3,750,072.44	3,750,072.44
二、累计折旧		
1.期初余额	1,506,474.85	1,506,474.85
2.本期增加金额	836,558.00	836,558.00
(1) 计提	836,558.00	836,558.00
3.本期减少金额	467,650.85	467,650.85
(1) 处置	467,650.85	467,650.85
4.期末余额	1,875,382.00	1,875,382.00
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	1,874,690.44	1,874,690.44
2.期初账面价值	2,711,248.44	2,711,248.44

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

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	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	5,842,934.24	3,344,117.67	9,187,051.91
2.本期增加金额		843,185.84	843,185.84
(1) 购置		843,185.84	843,185.84
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	5,842,934.24	4,187,303.51	10,030,237.75
二、累计摊销			
1.期初余额	2,502,182.35	3,341,942.88	5,844,125.23
2.本期增加金额	162,303.72	815.52	163,119.24
(1) 计提	162,303.72	815.52	163,119.24
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	2,664,486.07	3,342,758.40	6,007,244.47
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	3,178,448.17	844,545.11	4,022,993.28
2.期初账面价值	3,340,751.89	2,174.79	3,342,926.68

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0.00%。

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

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

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

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

其他说明：

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	165,396.22		152,673.43		12,722.79
其他		165,094.34			165,094.34
合计	165,396.22	165,094.34	152,673.43		177,817.13

其他说明：

无

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

(2). 未经抵销的递延所得税负债

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

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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

(4). 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	979,984,566.44	805,248,754.17
可抵扣亏损	617,840,015.39	405,707,693.34
合计	1,597,824,581.83	1,210,956,447.51

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年度		24,902,602.73	
2026 年度	111,586,201.92	112,266,433.48	
2027 年度	40,112,135.23	61,724,050.52	
2028 年度	75,942,941.49	78,125,307.04	
2029 年度	137,421,986.15	128,689,299.57	
2030 年度	252,776,750.60		
合计	617,840,015.39	405,707,693.34	/

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
合肥凤凰文化广场-剧场	31,189,156.03		31,189,156.03	31,189,156.03		31,189,156.03
合计	31,189,156.03		31,189,156.03	31,189,156.03		31,189,156.03

其他说明：

无

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	1,339,647.33	1,339,647.33	冻结	个贷保证金	2,578,830.52	2,578,830.52	冻结	个贷保证金、在途款、诉讼冻结
合计	1,339,647.33	1,339,647.33	/	/	2,578,830.52	2,578,830.52	/	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

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
应付采购及劳务款项	238,003,299.38	175,906,350.03
应付工程设备款项	3,247,698.14	
合计	241,250,997.52	175,906,350.03

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

截至2025年12月31日，本公司无账龄超过1年的重要应付账款。

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
租金	5,977,552.44	9,612,702.15
其他	1,850,000.00	2,124,409.00
合计	7,827,552.44	11,737,111.15

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

截至2025年12月31日，本公司无账龄超过1年的重要预收账款。

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
售楼款	59,632,603.67	121,395,851.44
合计	59,632,603.67	121,395,851.44

(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
镇江凤凰和颐项目	31,854,424.77	销售、结转收入（明细见下面说明）
凤凰紫金和旭府项目	-93,617,672.54	销售、结转收入（明细见下面说明）
合计	-61,763,247.77	/

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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	12,197,799.89	30,750,300.90	30,795,403.53	12,152,697.26
二、离职后福利-设定提存计划	3,615,800.00	6,250,296.07	6,608,109.27	3,257,986.80
三、辞退福利		858,141.00	858,141.00	
合计	15,813,599.89	37,858,737.97	38,261,653.80	15,410,684.06

(2). 短期薪酬列示

√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	11,559,122.51	25,280,000.00	25,229,110.46	11,610,012.05
二、职工福利费		1,144,752.93	1,144,752.93	
三、社会保险费	32,000.00	1,463,575.10	1,491,075.02	4,500.08
其中：医疗保险费	32,000.00	1,266,971.11	1,294,471.03	4,500.08
工伤保险费		62,877.26	62,877.26	
生育保险费		133,726.73	133,726.73	
四、住房公积金	1,530.00	2,385,606.22	2,387,136.22	
五、工会经费和职工教育经费	605,147.38	476,366.65	543,328.90	538,185.13
合计	12,197,799.89	30,750,300.90	30,795,403.53	12,152,697.26

(3). 设定提存计划列示

√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	372,500.00	2,873,117.60	2,873,117.60	372,500.00
2、失业保险费		89,778.55	89,778.55	
3、企业年金缴费	2,244,800.00	2,022,400.00	2,641,213.12	1,625,986.88
4、补充医疗保险	998,500.00	1,264,999.92	1,004,000.00	1,259,499.92
合计	3,615,800.00	6,250,296.07	6,608,109.27	3,257,986.80

其他说明：

适用 不适用**40、应交税费**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

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
其他应付款	1,024,278,700.17	1,141,434,681.51
合计	1,024,278,700.17	1,141,434,681.51

其他说明：

适用 不适用

上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

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

注：预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴。

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
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,000,000,000.00	借款协议续签
川岚商业管理（苏州）有限公司	4,390,003.18	租赁押金
南京金宝商业投资发展股份有限公司盐城分公司	3,000,000.00	保证金
合计	1,007,390,003.18	/

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	255,200,000.00	88,000,000.00
1年内到期的租赁负债	33,540,525.45	31,518,561.37
一年内到期的长期借款应付利息	272,653.33	342,564.44
合计	289,013,178.78	119,861,125.81

其他说明：

无

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	5,366,934.33	10,925,626.56
合计	5,366,934.33	10,925,626.56

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	88,000,000.00	343,200,000.00
合计	88,000,000.00	343,200,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(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

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

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

其他说明：

无

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

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

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**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	936,060,590.00						936,060,590.00

其他说明：

无

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

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）	1,479,614,431.16			1,479,614,431.16
合计	1,479,614,431.16			1,479,614,431.16

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

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	871,818,584.72	-129,056,235.38			-32,264,058.84	-96,792,176.54		775,026,408.18
其他权益工具投资公允价值变动	871,818,584.72	-129,056,235.38			-32,264,058.84	-96,792,176.54		775,026,408.18
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益合计	871,818,584.72	-129,056,235.38			-32,264,058.84	-96,792,176.54		775,026,408.18

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

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	296,397,910.44	10,152,304.14		306,550,214.58
合计	296,397,910.44	10,152,304.14		306,550,214.58

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

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	1,453,780,251.88	1,638,722,917.35
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,453,780,251.88	1,638,722,917.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-387,276,629.95	-178,784,850.64
减：提取法定盈余公积	10,152,304.14	1,222,793.68
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		4,935,021.15
期末未分配利润	1,056,351,317.79	1,453,780,251.88

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

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

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发	488,036,001.43	443,961,773.95	809,109,473.47	705,643,997.55
租赁	35,262,637.48	32,758,395.29	36,256,828.14	25,157,293.23
其他	103,407.30		39,953.37	
按经营地区分类				
江苏省内	506,821,838.83	464,087,332.55	835,806,993.69	720,990,807.21
江苏省外	16,580,207.38	12,632,836.69	9,599,261.29	9,810,483.57
市场或客户类型				
合同类型				
按商品转让的时间分类				
按照时点法确认的收入	488,139,408.73	443,961,773.95	809,149,426.84	705,643,997.55
按照时段法确认的收入	35,262,637.48	32,758,395.29	36,256,828.14	25,157,293.23
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计	523,402,046.21	476,720,169.24	845,406,254.98	730,801,290.78

其他说明：

√适用 □不适用

房地产开发收入情况：

单位：元 币种：人民币

合同分类	2025 年度		2024 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
紫金和旭府项目	332,989,334.72	307,943,724.68	541,016,284.78	475,894,162.64
镇江凤凰项目	105,504,406.80	104,195,630.72	201,864,549.21	190,659,743.18
无锡凤凰项目	36,819,781.04	20,149,507.01	52,343,816.63	26,969,409.90
其他零星项目	12,722,478.87	11,672,911.54	13,884,822.85	12,120,681.83
合计	488,036,001.43	443,961,773.95	809,109,473.47	705,643,997.55

(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

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为72,247,282.57元，其中：

72,247,282.57元预计将于2026年度确认收入

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	2,611,537.00	2,912,611.02
办公经费	724,204.76	687,856.64
物业费	8,655,956.30	7,143,532.30
广告宣传推广费	2,604,137.04	5,637,800.89
销售代理服务费用	10,075,749.83	11,602,377.04
折旧费	39,065.70	51,052.83
其他	221,430.94	210,411.43
合计	24,932,081.57	28,245,642.15

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

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

其他说明：

无

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
政府补助	56,506.00	105,063.00
个税扣缴税款手续费	19,619.45	25,580.25
债务重组收益	175,552.64	
合计	251,678.09	130,643.25

其他说明：

无

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

其他说明：

无

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

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

其他说明：

无

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、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-232,162,790.03	-146,495,139.51
二、投资性房地产减值损失	-8,197,558.12	-9,832,883.65
三、固定资产减值损失	-24,720,821.93	
合计	-265,081,170.08	-156,328,023.16

其他说明：

无

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		2,104.00
合计		2,104.00

其他说明：

无

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
非流动资产处置利得合计	9,316.23		9,316.23
其中：固定资产处置利得	9,316.23		9,316.23
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没收入	550,856.33	26,378.55	550,856.33
凤凰之星奖励	55,000.00	3,000.00	55,000.00
其他	75,200.09	21,585.59	75,200.09
合计	690,372.65	50,964.14	690,372.65

其他说明：

□适用 √不适用

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
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约金	1,971,600.00	6,501.30	1,971,600.00
滞纳金	32,426.90		32,426.90
其他	150.00		150.00
合计	2,004,176.90	6,501.30	2,004,176.90

其他说明：

无

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

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

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57

78、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,464,404.44	6,312,815.32
补贴收入	77,126.55	130,643.25
往来款	540,381.11	379,487.75
维修基金	2,956,566.91	1,178,521.51
保证金、押金、备用金	1,137,028.97	2,471,162.00
赔偿款	700.00	4,000.00
集团奖励	55,000.00	3,000.00
受限制的货币资金	3,690,000.00	
收到的土地增值税汇算清缴		18,607,029.87
其他	0.09	21,585.59
合计	11,921,208.07	29,108,245.29

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(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
南京证券分红	22,655,451.00	22,306,905.60
合计	22,655,451.00	22,306,905.60

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
转让金融资产相关税金费用		4,935,021.15
购买大额存单的支出	9,000,000.00	
合计	9,000,000.00	4,935,021.15

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(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

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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

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

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

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

(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	570,239,977.95	626,219,406.79
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	570,239,878.70	626,219,383.52
可随时用于支付的其他货币资金	99.25	23.27
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	570,239,977.95	626,219,406.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(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

(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
货币资金	1,339,647.33	1,338,807.52	个贷保证金
货币资金		1,020,023.00	在途款
货币资金		220,000.00	诉讼冻结
合计	1,339,647.33	2,578,830.52	/

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

单位：元 币种：人民币

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

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42,048,426.52(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	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	36,326,887.23	
合计	36,326,887.23	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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

其他说明：

无

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

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

3、重要的外购在研项目适用 不适用

九、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

□适用 √不适用

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	
江苏凤凰置业有限公司	江苏南京	80,600.00	江苏南京	房地产开发	100.00%		通过资产置换及非公开发行股票取得的子公司(包括该子公司控制的孙公司)
无锡宜康置业有限公司	江苏宜兴	56,600.00	江苏宜兴	房地产开发		100.00%	收购股权
南通凤凰置业有限公司	江苏南通	27,000.00	江苏南通	房地产开发		100.00%	设立

江苏凤凰地产有限公司	江苏南京	20,000.00	江苏南京	房地产开发		100.00%	设立
南京凤凰置业有限公司	江苏南京	5,000.00	江苏南京	房地产开发		100.00%	设立
苏州凤凰置业有限公司	江苏苏州	24,000.00	江苏苏州	房地产开发		100.00%	设立
南京凤凰地产有限公司	江苏南京	20,000.00	江苏南京	房地产开发		100.00%	购买股权
南京龙凤投资置业有限公司	江苏南京	40,100.00	江苏南京	房地产开发		100.00%	购买及诉讼判决
盐城凤凰地产有限公司	江苏盐城	36,000.00	江苏盐城	房地产开发	94.44%	5.56%	设立
合肥凤凰文化地产有限公司	安徽合肥	48,000.00	安徽合肥	房地产开发	79.17%	20.83%	设立
江苏凤凰和昇地产有限公司	江苏南京	100,000.00	江苏南京	房地产开发		100.00%	设立
镇江凤凰文化地产有限公司	江苏镇江	52,000.00	江苏镇江	房地产开发	96.15%	3.85%	设立
泰兴市凤凰地产有限公司	江苏泰兴	28,000.00	江苏泰兴	房地产开发	92.86%	7.14%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

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

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

□适用 √不适用

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

6、其他

□适用 √不适用

十一、政府补助**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

2、涉及政府补助的负债项目

□适用 √不适用

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	56,506.00	105,063.00
与收益相关		
合计	56,506.00	105,063.00

其他说明：

无

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

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

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

1、市场风险

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

(1) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来调节固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

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

(2) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司无外币金融资产及负债以及承诺未来以外币支付的款项，无汇率风险。

(3) 其他价格风险

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

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

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

2、信用风险

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

3、流动风险

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

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

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

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

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

其他说明：

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

其他说明：

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

其他说明：

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	1,380,239,784.00		488,355.05	1,380,728,139.05
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(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				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				

(三) 其他权益工具投资	1,380,239,784.00		488,355.05	1,380,728,139.05
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	1,380,239,784.00		488,355.05	1,380,728,139.05
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

3、持续和非持续第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

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

本公司分类为第三层次公允价值计量项目系非上市权益性证券投资。

如下为非上市权益性证券投资第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述:

单位:元 币种:人民币

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

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

单位：元 币种：人民币

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

(续)

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

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

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(%)
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	南京市中央路165号	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁，省政府授权的其他业务。	700,000.00	52.12%	52.12%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是江苏省人民政府

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司情况详见“十、在其他主体中的权益”

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

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

其他说明：

□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
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	股东的子公司
江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	股东的子公司
江苏凤凰资产管理有限责任公司	股东的子公司
江苏新广联光电股份有限公司	其他
江苏凤凰信息科技有限公司	其他
江苏紫霄纸业集团有限公司	其他
江苏凤凰新华书店集团有限公司	其他
江苏凤凰制版有限公司	其他

其他说明：

无

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	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
江苏紫霄纸业有限公司	办公费	10,047.76			10,076.09
江苏凤凰新华书店集团有限公司	办公费	9,270.08			9,303.67
江苏凤凰制版有限公司	办公费	20,190.89			1,079.65
江苏凤凰资产管理有限责任公司	办公费				301.89
江苏凤凰信息科技有限公司	ERP 服务器租用	117,745.29			103,773.58

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
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	巡检劳务费	9,265.66	3,033.02

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江苏凤凰和昇地产有限公司	102,960,000.00	2023年4月28日	2027年4月27日	否
江苏凤凰和昇地产有限公司	240,240,000.00	2023年4月28日	2027年4月27日	否
苏州凤凰置业有限公司	166,998,930.08	2020年12月30日	2029年12月31日	否

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,000,000,000.00	2022年10月10日	2026年10月10日	截至2025年12月31日，本公司向关联方江苏凤凰出版传媒集团有限公司拆入借款的余额为10亿元。2025年度，本公司计提的借款利息为36,015,972.22元。

(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	254.76	491.47

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

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 关联方为本公司提供金融服务

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

① 存款服务

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

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

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

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

② 结算服务

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

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

③ 信贷服务

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

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

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

④ 其他金融服务

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

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

本公司（含子公司）财务公司账户存取情况如下：

单位：元 币种：人民币

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

除存款业务外，本公司的子公司江苏凤凰和昇地产有限公司于2023年与交通银行股份有限公司江苏省分行（以下简称“交通银行”）、江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司共同签署《NO. 2022G22项目人民币500,000,000元银团贷款合同》，全体贷款人同意按照合同的规定向借款人提供总计

不超过人民币 500,000,000 元的贷款额度。合同规定，初始承贷额为交通银行 350,000,000 元，财务公司 150,000,000 元，贷款利率均为 2.6%。

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

单位：元 币种：人民币

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

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

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

(2) 关联方奖励

单位：元 币种：人民币

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

6、 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
货币资金	江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	254,727,300.96		303,655,727.31	
预付账款	江苏凤凰信息科技有限公司	6,603.77			
其他流动资产	江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	9,036,051.39			

(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
其他应付款	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
一年内到期的非流动负债	江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	76,641,796.00	26,502,769.33
长期借款	江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	26,400,000.00	102,960,000.00

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(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

1、 经营租赁承诺

本公司的全资子公司江苏凤凰置业有限公司下属项目公司苏州凤凰置业有限公司（持股100%）（以下简称“苏州凤凰”）、利安人寿保险股份有限公司（以下简称“利安人寿”）与本公司于2020年10月签署《不动产投资（交易）协议》，苏州凤凰向利安人寿销售苏州市工业园区星桂街33号凤凰国际大厦项目7、21、32、34、35、37、38、40、41、42层十个整层以及其他楼层部分产权单元用途为办公的商品房（以下简称“标的物业”），建筑面积合计47,713.98平方米。协议中约定利安人寿投资购买标的物业后由苏州凤凰承租，租期为9年，年租金=12500元×标的物业总建筑面积×7%。本公司为担保人，对该协议下苏州凤凰对利安人寿负有的所有债务（包括但不限于按约定履行租赁合同，支付租金、违约金、损害赔偿金等），以及利安人寿为实现

《不动产投资（交易）协议》第四章项下全部债权所产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、差旅费、公告费等）提供不可撤销的连带保证责任。保证期限至租赁期限或延长期限届满之日后的两年。

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

单位：元 币种：人民币

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

2、截止2025年12月31日，本公司无其他需说明的重大承诺事项。

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

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

(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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

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

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

(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

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

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(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

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
其他应收款	83,550,243.06	68,695,694.45
合计	83,550,243.06	68,695,694.45

其他说明：

适用 不适用

上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

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）	34,872,562.85	29,299,929.93
1年以内小计	34,872,562.85	29,299,929.93
1至2年	29,299,929.93	39,395,764.52
2至3年	19,377,750.28	
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	83,550,243.06	68,695,694.45

(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
单位往来款	83,550,243.06	68,695,694.45
合计	83,550,243.06	68,695,694.45

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

按款项性质分类情况：

单位：元 币种：人民币

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

按坏账准备计提方法分类披露：

单位：元 币种：人民币

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

(续)

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

按组合计提坏账准备：

单位：元 币种：人民币

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

按组合计提坏账的确认标准及说明：

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

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

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

本期无实际核销的其他应收款。

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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
合肥凤凰文化地产有限公司	69,233,194.45	82.86	单位往来款	一年以内、一至二年	
江苏凤凰和昇地产有限公司	14,317,048.61	17.14	单位往来款	一年以内	
合计	83,550,243.06	100	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,761,150,614.66	785,225,595.52	1,975,925,019.14	2,761,150,614.66	543,255,684.20	2,217,894,930.46
合计	2,761,150,614.66	785,225,595.52	1,975,925,019.14	2,761,150,614.66	543,255,684.20	2,217,894,930.46

(1). 对子公司投资

√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	其他		
江苏凤凰置业有限公司	1,281,150,614.66						1,281,150,614.66	
盐城凤凰地产有限公司	340,000,000.00						340,000,000.00	
合肥凤凰文化地产有限公司	380,000,000.00	0			150,416,666.67		229,583,333.33	150,416,666.67
镇江凤凰文化地产有限公司	91,553,244.65	408,446,755.35			91,553,244.65		0	500,000,000.00
泰兴市凤凰地产有限公司	125,191,071.15	134,808,928.85					125,191,071.15	134,808,928.85
合计	2,217,894,930.46	543,255,684.20			241,969,911.32		1,975,925,019.14	785,225,595.52

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

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
其他业务			3,033.02	
合计			3,033.02	

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

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

其他说明：

无

5、投资收益

□适用 √不适用

其他说明：

无

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	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	9,316.23	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营	56,506.00	

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

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

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

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

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：王译萱

董事会批准报送日期：2026年4月9日

修订信息

□适用 √不适用