

华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

购入基础设施项目交割审计情况的公告

基金名称	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华泰南京建邺 REIT
场内简称	建邺 REIT
基金主代码	508097
基金合同生效日	2024 年 11 月 11 日
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司南京金鱼嘴项目管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件：中兴华审字（2024）第 023051 号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2024 年 11 月 12 日）各项资产负债情况详见附件审计报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成全部交易对价支付。

特此公告。

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2024 年 12 月 27 日

南京金鱼嘴项目管理有限公司
2024年1月1日至2024年11月12日
财务报表
审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 资产负债表
2. 利润表
3. 现金流量表
4. 所有者权益变动表
5. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件
4. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (location): 北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话 (tel): 010-51423818 传真 (fax): 010-51423816

审计报告

中兴华审字（2024）第 023051 号

南京金鱼嘴项目管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南京金鱼嘴项目管理有限公司（以下简称“金鱼嘴项目公司”）财务报表，包括 2024 年 11 月 12 日的资产负债表，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 11 月 12 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金鱼嘴项目公司 2024 年 11 月 12 日的财务状况以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 11 月 12 日的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金鱼嘴项目公司，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、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，管理层负责评估金鱼嘴项目公司的持续经营能力，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金鱼嘴项目公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督金鱼嘴项目公司的财务报告过程。

四、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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金鱼嘴项目公司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金鱼嘴项目公司不能持续经营。

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

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





（此页无正文，系南京金鱼嘴项目管理有限公司 2024 年 1 月 1 日至 11 月 12 日财务报表审计报告签章页）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2024 年 12 月 26 日



资产负债表

2024年11月12日

编制单位：南京金鱼嘴项目管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	35,469,438.71	675,435.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2		8,645,330.43
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	六、3		25,407,940.18
存货			
合同资产			
持有待售资产	六、4		164,575,366.87
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		35,469,438.71	199,304,073.16
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、5	1,016,000,000.00	1,017,000,000.00
固定资产	六、6	4,336.18	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、7		1,637,892.88
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,016,004,336.18	1,018,637,892.88
资产总计		1,051,473,774.89	1,217,941,966.04

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



(承上页)

资产负债表 (续)

2024年11月12日

编制单位: 南京金鱼嘴项目管理有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	期末余额	年初余额
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	六、8	1,809,500.00	1,173,322.25
预收款项	六、9	9,066,126.19	15,010,105.23
合同负债			
应付职工薪酬	六、10		399,072.00
应交税费	六、11	6,689,800.25	677,590.09
其他应付款	六、12	15,141,527.47	13,970,299.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、13	603,200.00	
其他流动负债			
流动负债合计		33,310,153.91	31,230,389.35
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	六、14	624,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、15	79,790,211.55	80,040,211.54
其他非流动负债			
非流动负债合计		703,790,211.55	80,040,211.54
负债合计		737,100,365.46	111,270,600.89
所有者权益:			
实收资本	六、16	289,026,100.00	861,414,520.67
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、17	25,347,309.43	1,000,000.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、18		24,425,684.45
未分配利润	六、19		219,831,160.03
所有者权益合计		314,373,409.43	1,106,671,365.15
负债和所有者权益总计		1,051,473,774.89	1,217,941,966.04

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

杨彬琳

会计机构负责人:



利润表

2024年1月1日-11月12日

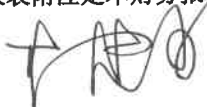
编制单位：南京金鱼嘴项目管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、20	80,801,402.69	3,445,351.56
减：营业成本	六、20	12,770,715.52	536,685.48
税金及附加	六、21	8,066,624.01	233,277.53
销售费用			
管理费用	六、22	2,209,103.09	1,108,335.13
研发费用			
财务费用	六、23	1,427,469.81	-298.41
其中：利息费用		1,457,733.33	
利息收入		30,394.10	
加：其他收益	六、24	2.68	
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）	六、25	-1,000,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、26		1,339,087.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		55,327,492.94	2,906,439.37
加：营业外收入	六、27	398,258.13	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		55,725,751.07	2,906,439.37
减：所得税费用	六、28	14,091,942.13	-1,229,770.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,633,808.94	4,136,209.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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			
5. 其他			
（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		41,633,808.94	4,136,209.82

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：

杨栢林

会计机构负责人：

胡丽



现金流量表

2024年1月1日-11月12日

编制单位：南京金鱼嘴项目管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		71,881,736.29	
收到的税费返还		144.60	
收到其他与经营活动有关的现金		2,298,857.05	300.91
经营活动现金流入小计		74,180,737.94	300.91
购买商品、接受劳务支付的现金		14,213,545.16	
支付给职工以及为职工支付的现金		1,190,218.35	107,166.96
支付的各项税费		22,664,318.29	217,695.77
支付其他与经营活动有关的现金		464,119.78	2.50
经营活动现金流出小计		38,532,201.58	324,865.23
经营活动产生的现金流量净额		35,648,536.36	-324,564.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,000,000.00
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			1,000,000.00
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		854,533.33	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		854,533.33	
筹资活动产生的现金流量净额		-854,533.33	1,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		34,794,003.03	675,435.68
六、期末现金及现金等价物余额		35,469,438.71	675,435.68

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：柯梦琳

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2024年1月1日至11月12日

编制单位：南京金鹰项目管理有限公司

本期金额

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	861,414,520.67			1,000,000.00				24,425,684.45	219,831,160.03	1,106,671,365.15
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	861,414,520.67			1,000,000.00				24,425,684.45	219,831,160.03	1,106,671,365.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-572,388,420.67			24,347,309.43				-24,425,684.45	-219,831,160.03	-792,297,955.72
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本	-788,575,366.87									
1、所有者投入资本	-624,000,000.00									
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	-164,575,366.87									
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转	216,186,946.20			24,347,309.43				-24,425,684.45	-216,108,571.18	
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、未分配利润转增资本	216,186,946.20			24,347,309.43				-24,425,684.45	-216,108,571.18	24,425,684.45
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	289,026,100.00			25,347,309.43						314,373,409.43

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

李健

主管会计工作负责人

杨梦琳

会计机构负责人

胡静



所有者权益变动表 (续)

2023年度

编制单位: 南京金鹰腾项目管理有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	上期金额				实收资本	其他权益工具			减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
	优先股	永续债		其他		资本公积	其他综合收益	专项储备							盈余公积
		其他权益工具	永续债												
一、上年年末余额															
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额					861,414,520.67							24,012,063.47	216,108,571.19	240,120,634.66	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)															
(一) 综合收益总额															
(二) 所有者投入和减少资本					861,414,520.67										
1、所有者投入资本					861,414,520.67										
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												413,620.98	-413,620.98		
2、提取一般风险准备															
3、对所有者的分配															
4、其他															
(四) 股东权益内部结转															
1、资本公积转增资本 (或股本)															
2、盈余公积转增资本 (或股本)															
3、盈余公积弥补亏损															
4、设定受益计划变动额结转留存收益															
5、其他综合收益结转留存收益															
6、其他															
(五) 专项储备															
1、本期提取															
2、本期使用															
(六) 其他															
四、本年年末余额					861,414,520.67				1,000,000.00			24,425,684.45	219,831,160.03	1,106,671,365.15	

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人:

柯蓓林

会计机构负责人:



南京金鱼嘴项目管理有限公司
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 11 月 12 日
财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

南京金鱼嘴项目管理有限公司（以下简称“本公司”），系由南京市建邺区高新科技投资集团有限公司出资组建的有限责任公司，于 2021 年 12 月 16 日成立注册，注册资本为人民币 28,902.6125 万元。工商注册号 320105000617295，统一社会信用代码：91320105MA7EMRRE2R。

法定代表人：肖如嘉

公司的经营范围为：园区管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、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 2024 年 11 月 12 日的财务状况及 2024 年 1 月 1 日至 11 月 12 日的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计期间为过渡期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 11 月 12 日。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一



一般为从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产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之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。



①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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融



负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

6、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取



的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（3）已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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



金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(4) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

(5) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
其他组合-关联方组合	以应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分组合
其他组合-政府单位组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合

③ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	计提方法
账龄组合	以其他应收款的账龄为信用风险特征划分组合



项目	计提方法
其他组合-关联方组合	以其他应收款与交易对象关系为信用风险特征划分组合
其他组合-政府单位组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合

④ 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑤ 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥ 长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以其他应收款的账龄为信用风险特征划分组合
其他组合-关联方组合	以其他应收款与交易对象关系为信用风险特征划分组合
其他组合-政府单位组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合

7、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

② 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，本公司以评估机构的评估价格确定。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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



8、 固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值在 2000 元以上的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，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；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20-50	5	1.9-4.75
2	机器设备	5	5	19
3	运输设备	5-10	5	9.5-19
4	电子设备及其他	5-10	5	9.5-19

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明



与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

9、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。



(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

10、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括房租费、咨询费、装修费、检测费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

11、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

12、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。



在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

13、预计负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

14、收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总注入，其确认原则如下：

（1）收入会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

15、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

16、租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本公司作为承租人

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、7“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用其他系统、合理的摊销方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

17、递延所得税资产和递延所得税负债

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。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制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的，



不予确认。

18、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到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时，应当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。

19、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

根据本公司股东决定，同意南京金鱼嘴项目管理有限公司持有的不动产（包括房屋及所占范围内的土地使用权）的会计计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

执行会计政策变更对财务报表相关项目的累积影响如下：

报表项目	2023 年 12 月 31 日（变更前）金额	2023 年 12 月 31 日（变更后）金额
投资性房地产	696,839,153.80	1,017,000,000.00
递延所得税负债		80,040,211.55
盈余公积	413,620.98	24,425,684.45
未分配利润	3,722,588.84	219,831,160.03

根据本公司股东决定，同意南京金鱼嘴项目管理有限公司持有的不动产（包括房屋及所占范围内的土地使用权）的会计计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式，会计政策变更导致的换日其公允价值人民币 1,017,000,000.00 元超过其原账面价值人民币 696,839,153.80 元之间的差额调整期初留存收益。

2023 年 12 月 31 日投资性房地产公允价值依据根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司【CWISHIS/2412001】号江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号基础设施资产项目之市场价值评估报告。

(2) 重要会计估计变更

公司在本报告期内未发生重要会计估计变更。

(3) 重要前期差错更正及影响

公司在本报告期内未发生重要会计前期差错更正。

20、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期



间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注四、14、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括



贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(6) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(7) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(8) 开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

(9) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(10) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(11) 内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异



将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

(12) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(13) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	本公司物业服务适用增值税，税率为6%，非居住房地产租赁，税率为9%。
城市维护建设税及教育费附加	本公司城建税、教育费附加均以应纳增值税为计税依据，适用税率分别为7%、3%和2%。
企业所得税	本公司企业所得税适用税率为25%。

六、财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2023 年 12 月 31 日，“期末”系指 2024 年 11 月 12 日，“本期”系指 2024 年 1 月 1 日-11 月 12 日，“上期”系指 2023 年度，除另有注明外，货币单位为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	35,469,438.71	675,435.68
合计	35,469,438.71	675,435.68



2、 应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收账款		8,645,330.43
(1) 按账龄披露		
账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		10,170,105.19
1-2 年		2,238,851.92
2-3 年		1,096,541.11
3 年以上		1,691,403.72
合计		15,196,901.94
坏账准备		6,551,571.51
合计		8,645,330.43

3、 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款		25,407,940.18

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		25,407,940.18
合计		25,407,940.18

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、押金		3,772,502.93
租金		21,255,627.65
物业费		375,321.89
其他		4,487.71
合计		25,407,940.18

4、 持有待售资产

款项性质	期末余额	期初余额
非入池资产-待剥离至兴邺公司		164,575,366.87
合计		164,575,366.87

5、 投资性房地产

(1) 采用公允计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、上年年末余额	1,017,000,000.00



项 目	房屋、建筑物
二、本期变动	
加：外购	
存货\固定资产\在建工程转入	
企业合并增加	
减：处置	
其他转出	
公允价值变动	-1,000,000.00
三、期末余额	1,016,000,000.00

2024 年 11 月 12 日投资性房地产公允价值依据根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司【CWISHIS/2412022】号江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号基础设施资产项目之市场价值评估报告。

6、 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,336.18	

(1) 固定资产情况

项目	电子设备及其他	合计
一、账面原值		
1、期初余额		
2、本期增加金额	4,405.94	4,405.94
(1) 购置	4,405.94	4,405.94
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4、期末余额	4,405.94	4,405.94
二、累计折旧		
1、期初余额		
2、本期增加金额	69.76	69.76
(1) 计提	69.76	69.76
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4、期末余额	69.76	69.76
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		



项目	电子设备及其他	合计
1、期末账面价值	4,336.18	4,336.18
2、期初账面价值		

7、递延所得税资产

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
资产减值准备			6,551,571.50	1,637,892.88
合计			6,551,571.50	1,637,892.88

8、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面金额	比例	账面金额	比例
1 年以内	1,809,500.00	100.00%	1,173,322.25	100.00%
合计	1,809,500.00	100.00%	1,173,322.25	100.00%

(2) 按欠款方归集的期末余额重要的应付账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	业务内容
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	非关联方	630,000.00	审计费
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司	非关联方	370,000.00	评估费
北京市中伦律师事务所	非关联方	290,000.00	律师费
江苏数字看点科技有限公司	非关联方	178,500.00	维护费
南京老表管道疏通服务有限公司	非关联方	148,000.00	维护费
合计		1,616,500.00	

9、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	9,066,126.19	15,010,105.23
合计	9,066,126.19	15,010,105.23

10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	399,072.00	683,433.23	1,082,505.23	
离职后福利-设定提存计划		112,776.16	112,776.16	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	399,072.00	796,209.39	1,195,281.39	



(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	374,600.00	539,489.00	914,089.00	
职工福利费		1,000.00	1,000.00	
社会保险费		56,046.23	56,046.23	
其中：医疗保险费		47,844.37	47,844.37	
工伤保险费		2,733.88	2,733.88	
生育保险费		5,467.98	5,467.98	
其他				
住房公积金	24,472.00	86,898.00	111,370.00	
工会经费和职工教育经费				
其他短期薪酬				
合计	399,072.00	683,433.23	1,082,505.23	

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费		109,358.56	109,358.56	
失业保险费		3,417.60	3,417.60	
企业年金缴费				
合计		112,776.16	112,776.16	

11、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,774,593.04	253,833.65
城市维护建设税	91,703.85	9,089.36
教育费附加	39,301.66	3,895.44
地方教育费附加	26,201.11	2,596.96
企业所得税	3,589,099.16	408,122.43
代扣代缴个人所得税		52.25
土地使用税	23,018.90	
房产税	1,145,882.53	
合计	6,689,800.25	677,590.09

12、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
其他应付款	15,141,527.47	13,970,299.78
合计	15,141,527.47	13,970,299.78

(1) 其他应付款

①按账龄列示其他应付款



账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,123,502.32	33.84	2,675,283.39	19.15%
1 至 2 年	2,174,880.05	14.36	4,012,009.40	28.72%
2 至 3 年	2,502,651.00	16.53	3,776,939.31	27.04%
3 年以上	5,340,494.10	35.27	3,506,067.68	25.10%
合计	15,141,527.47	100.00	13,970,299.78	100.00%

②其他应付款期末余额较大的往来单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	业务内容
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	关联方	2,643,724.84	应付利润分红款
合计		2,643,724.84	

13、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应付款利息	603,200.00	

14、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期借款-南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	624,000,000.00	

15、递延所得税负债

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
投资性房地产公允价值变动	319,160,846.20	79,790,211.55	320,160,846.20	80,040,211.54

16、实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	861,414,520.67	216,186,946.20	788,575,366.87	289,026,100.00

17、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	1,000,000.00	24,347,309.43		25,347,309.43

18、盈余公积

项目	上年年末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	413,620.98	24,425,684.45		24,425,684.45	

19、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	219,831,160.03	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		216,108,571.19
调整后期初未分配利润	219,831,160.03	216,108,571.19
加：本期归属于母公司股东的净利润	41,633,808.94	4,136,209.82



项目	本期金额	上期金额
减：提取法定盈余公积		413,620.98
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
对所有者的分配	45,356,397.79	
未分配利润转增资本	216,108,571.18	
期末未分配利润		219,831,160.03

20、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	72,750,561.05	12,770,715.52	3,106,109.81	536,685.48
物业服务	8,050,841.64		339,241.75	
合计	80,801,402.69	12,770,715.52	3,445,351.56	536,685.48

21、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	306,629.16	9,089.36
教育费附加	131,412.49	6,492.40
印花税	356,086.09	217,695.77
地方教育费附加	87,608.33	
房产税	7,054,760.62	
土地使用税	130,127.32	
合计	8,066,624.01	233,277.53

22、管理费用

项目	本期金额	上期金额
中介费	1,364,958.54	350,000.00
工资	539,489.00	461,909.00
五险一金	255,720.39	55,860.10
福利费	17,668.68	
工会经费	17,700.00	
培训费	10,000.00	
差旅费	2,498.00	
办公费	754.72	
折旧费	69.76	
其他	244.00	240,566.03
合计	2,209,103.09	1,108,335.13

23、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,457,733.33	
减：利息收入	30,394.10	300.91
其他（手续费等）	130.58	2.50
合计	1,427,469.81	-298.41

24、其他收益

项目	本期金额	上期金额
个税手续费返还	2.68	
合计	2.68	

25、公允价值变动收益

项目	本期金额	上期金额
投资性房地产公允价值变动	-1,000,000.00	
合计	-1,000,000.00	

26、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账准备		1,339,087.54
合计		1,339,087.54

27、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
违约金收入	398,258.13	
合计	398,258.13	

28、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	14,341,942.13	408,122.43
递延所得税费用	-250,000.00	-1,637,892.88
合计	14,091,942.13	-1,229,770.45

29、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

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	41,633,808.94	4,136,209.82
加：资产减值准备		-1,339,087.54
固定资产折旧	69.76	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		



补充资料	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,000,000.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,457,733.33	
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,637,892.88	-1,637,892.88
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-250,000.00	80,040,211.55
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-34,053,270.61	-32,714,183.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	24,222,302.06	-48,809,822.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	35,648,536.36	-324,564.32
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	35,469,438.71	675,435.68
减：现金的期初余额	675,435.68	
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	34,794,003.03	675,435.68

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	35,469,438.71	675,435.68
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	35,469,438.71	675,435.68
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		
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		

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	股东对本公司的持股比例
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	南京市	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；商品房代理销售；建筑材料销售；房地产经纪；房屋出租；工业项目开发、土地开发利用、道路基础工程施工、管道安装、室内外装潢、物业管理、商业网点开发；股权投资；受托管理投资基金；受托资产管理、投资管理、投资咨询；企业管理咨询，商务信息咨询；展览展示服务；会务服务	200,000.00 万元	100.00%

2、其他关联方情况

公司名称	注册地	经营范围	与本公司关系
南京建邺高投科技企业服务有限公司	南京市	企业管理咨询；信息技术咨询服务；人力资源服务；知识产权服务；礼仪服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；商务代理代办服务；工商登记代理代办；中小学生校外托管服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；品牌管理；托育服务等。	受同一控制人控制
南京建邺向未来托育有限公司	南京市	幼儿园外托管服务；中小学生校外托管服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；品牌管理。	受同一控制人控制
南京创特物业管理有限公司	南京市	一般项目：物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；非居住房地产租赁；普通机械设备安装服务；体育场地设施经营（不含危险性体育运动）；广告设计、代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；办公设备租赁服务；花卉绿植租借与代管理；电子、机械设备维护（不含特种设备）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	受同一控制人控制
南京兴邺资产管理有限公司	南京市	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	受同一控制人控制

3、关联方交易情况

关联方名称	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京建邺高投科技企业服务有限公司	租赁费收入	1,666,273.43	86,171.88
南京建邺高投科技企业服务有限公司	物业管理费收入	118,041.19	5,830.13
南京创特物业管理有限公司	租赁费收入	1,265,105.76	129,087.63
南京创特物业管理有限公司	物业管理费收入		8,733.69
南京建邺向未来托育有限公司	租赁费收入	299,770.58	45,915.246
南京建邺向未来托育有限公司	物业管理费收入	44,831.93	6,407.744
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	运营管理费支出	12,498,795.20	556,922.25
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	借款本金	624,000,000.00	
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	借款利息	1,457,733.33	
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	利润分红款	45,356,397.78	

4、关联方往来款项

关联方名称	科目	期末余额	期初余额
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	其他应收款		25,257,072.96
南京创特物业管理有限公司	其他应收款		375,321.89
南京创特物业管理有限公司	其他应付款		297,894.54



关联方名称	科目	期末余额	期初余额
南京建邺高投科技企业服务有限公司	其他应付款		198,858.18
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	应付账款		556,922.25
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	其他应付款	2,643,724.84	
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	长期应付款	624,000,000.00	
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	一年内到期的非流动负债	603,200.00	

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止 2024 年 11 月 12 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截止 2024 年 11 月 12 日，本公司无其他重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截止财务报表报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截止财务报表报出日，本公司无需要披露的其他重要事项。



（此页无正文，系南京金鱼嘴项目管理有限公司2024年1月1日至11月12日财务报表审计报告签章页）



南京金鱼嘴项目管理有限公司

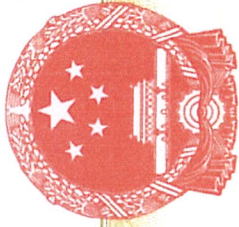
2024年12月26日

法定代表人：

主管会计工作负责人：杨梦琳 会计机构负责人：

2024/12/26





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中兴会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围

一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8276 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼
20 层

中兴会计师事务所(普通合伙)

报告审论章(1)

登记机关



2024 年 10 月 20 日

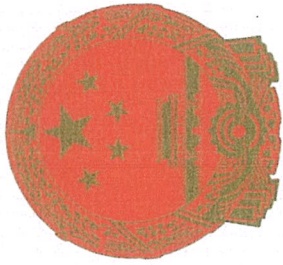
市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

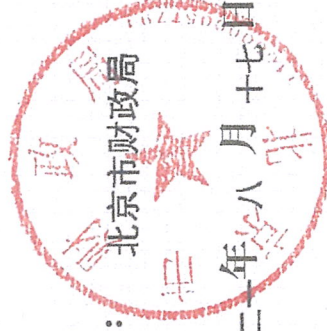
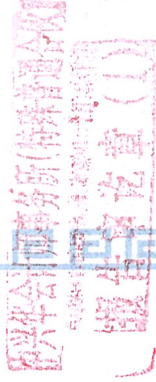
批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0014686

说明

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



发证机关：

北京市财政局

二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）备案文件

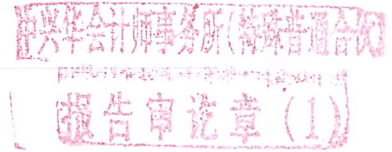

中国证券监督管理委员会
 CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

首页 | 机构概况 | 新闻发布 | **政务信息** | 办事服务 | 互动交流 | 统计信息 | 专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002630	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）		
文号		主题词	

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

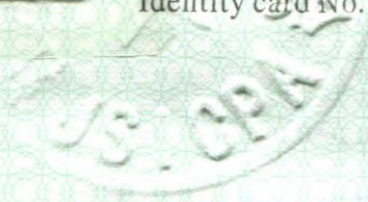


从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
79	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	陕西省西安市莲湖区广济大道一号外事大厦六层	029-83620980
80	新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）	山东省济南市槐荫区经二路10号顺山山西路济南报业大厦B座11层	0531-80995542
81	信水中和会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层	028-62922216
82	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001	0371-65336688
83	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区东直门北街一号（国安大厦13层）	010-65950411
84	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）	山东省青岛市市北区上清路20号	0532-85921367
85	浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省宁波市鄞州区江东北路317号和丰创意广场和庭楼10楼	0574-87269394
86	浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢十一层	0571-56832576
87	浙江至诚会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市上城区西湖大道2号3层305室	0579-83803988-8636
88	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	010-65665218
89	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
90	中京国瑞（武汉）会计师事务所（普通合伙）	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼	027-87316882
91	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区西直门外大街112号10层	010-68360123
92	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A	010-62267688
93	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	天津市和平区解放北路188号信达广场52层	022-88238268-8239
94	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206	010-51716767
95	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	武汉市武昌区东湖路169号2-9层	027-86781250
96	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层	010-88395676
97	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层	010-67088759
98	中审联光会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	0311-85927137
99	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层	010-51423818
100	中证大通会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼18层1316-1326	010-82212990



姓名 卓丹
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1987-09-18
 Date of birth _____
 工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
 Working unit _____
 身份证号码 430821198709185420
 Identity card No. _____



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
 /y /m /d

110001673914

证书编号：
 No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会：
 Authorized Institute of CPAs

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

2017 04 30



姓名 薛毛毛

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1986-10-20

Date of birth

工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Working unit

身份证号码 320681198610203920

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001670191
No. of Certificate

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

发证日期: 2018年 08月 08日
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d