

南京安居建设集团有限责任公司
2023 年度合并财务报表审计报告

天衡审字(2024)00407 号

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：苏24GCNVFB0T



审计报告

天衡审字(2024)00407号

南京安居建设集团有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南京安居建设集团有限责任公司（以下简称“安居建设集团”）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023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，公允反映了安居建设集团2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023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，我们独立于安居建设集团，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

安居建设集团管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估安居建设集团的持续经营能力，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安居建设集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督安居建设集团的财务报告过程。

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。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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



我们也执行以下工作：

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，就可能导致对安居建设集团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。我们的结论基于截止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安居建设集团不能持续经营。

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

6、就安居建设集团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的值得关注的内部控制缺陷。



天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

2024年3月31日

中国注册会计师：常桂华
（项目合伙人）

中国注册会计师：冒银寅



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：南京康地建设集团有限责任公司

单位：人民币元

项目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	9,263,127,988.50	15,098,042,575.55
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	五、2	63,639,950.68	43,195,000.00
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五、3	354,080,638.45	319,430,722.93
应收款项融资	五、4	100,000.00	570,000.00
预付款项	五、5	7,309,999,180.76	5,830,233,329.48
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款	五、6	13,421,413,823.57	14,611,885,300.54
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	71,500,000.00
买入返售金融资产		-	-
存货	五、7	88,816,353,576.43	77,252,232,088.69
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	五、8	-	35,000,000.00
其他流动资产	五、9	2,256,779,917.04	1,133,391,376.21
流动资产合计		121,485,495,074.43	114,323,990,393.40
非流动资产：			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款	五、10	334,460,000.00	238,500,000.00
长期股权投资	五、11	3,134,121,249.47	3,043,585,377.53
其他权益工具投资	五、12	1,175,703,146.89	1,192,138,718.89
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、13	6,177,048,100.00	5,067,102,900.00
固定资产	五、14	1,491,310,400.95	393,559,249.92
在建工程	五、15	4,831,687.71	11,238,416.50
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	五、16	170,887,707.02	185,610,569.50
无形资产	五、17	40,754,584.32	36,930,596.32
开发支出		-	-
商誉	五、18	21,232,716.26	21,232,716.26
长期待摊费用	五、19	188,509,673.90	163,901,835.37
递延所得税资产	五、20	90,283,829.37	36,444,170.69
其他非流动资产	五、21	1,177,973,037.00	667,713,687.00
非流动资产合计		14,005,116,112.89	11,057,958,437.98
资产总计		135,490,611,187.32	125,381,938,831.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

康地建设
顺戴
印康

张洁

皮二英



合并资产负债表 (续)

2023年12月31日

编制单位: 南京公用建设集团有限责任公司

单位: 人民币元

资产负债表所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	五、23	-	450,558,111.11
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	五、24	5,410,196,331.26	3,186,722,056.20
预收款项	五、25	51,510,166.29	25,887,473.14
合同负债	五、26	16,393,865,140.40	13,338,292,238.90
卖出回购金融资产款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
应付职工薪酬	五、27	86,111,080.89	90,799,246.91
应交税费	五、28	310,151,869.72	387,458,952.09
其他应付款	五、29	16,819,148,785.35	13,917,039,732.17
其中: 应付利息		-	-
应付股利		350,000.00	350,000.00
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、30	10,612,654,982.79	8,604,939,910.40
其他流动负债	五、31	1,507,243,376.73	1,412,033,980.95
流动负债合计		51,109,961,733.53	41,413,729,701.87
非流动负债:			
保险合同准备金		-	-
长期借款	五、32	16,665,203,071.36	16,020,045,702.42
应付债券	五、33	12,351,167,397.71	13,403,793,354.94
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、34	170,203,966.70	181,666,584.56
长期应付款	五、35	9,942,934,916.04	9,979,506,847.19
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	五、36	4,985,000.00	14,400,000.00
递延所得税负债	五、20	415,080,910.55	330,469,537.78
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		39,550,475,262.36	39,029,882,086.89
负债合计		90,760,436,995.89	81,343,611,788.76
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	五、37	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	五、38	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	五、39	29,418,624,958.22	29,068,889,175.86
减: 库存股		-	-
其他综合收益	五、40	369,666,325.03	366,083,422.65
专项储备		-	-
盈余公积	五、41	12,558,012.22	12,658,012.22
一般风险准备		-	-
未分配利润	五、42	2,223,677,987.16	2,271,297,031.69
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		37,724,367,282.63	37,418,827,642.82
少数股东权益		7,015,806,908.80	6,619,499,399.80
所有者权益(或股东权益)合计		44,740,174,191.43	44,038,327,042.62
负债和所有者权益(或股东权益)总计		135,490,611,187.32	125,381,938,831.38

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

袁皓

张洁

皮二英

戴康印

张洁

皮二英



合并利润表

2023年度

编制单位：南京安智建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		18,056,896,168.30	15,228,766,197.64
其中：营业收入	五、43	18,055,896,168.30	15,228,766,197.64
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		16,970,553,334.15	14,882,111,700.08
其中：营业成本	五、43	15,892,170,980.48	13,481,370,272.61
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险责任准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	五、44	217,091,319.23	411,305,760.40
销售费用	五、45	298,373,241.91	341,424,083.67
管理费用	五、46	507,481,312.35	493,209,003.70
研发费用		-	-
财务费用	五、47	60,827,480.18	144,800,779.80
其中：利息费用		291,345,076.56	268,409,204.53
利息收入		232,329,821.23	125,662,022.77
加：其他收益	五、48	91,655,364.80	108,493,015.08
投资收益（损失以“-”号填列）	五、49	-102,121,521.13	399,338,926.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-111,418,486.95	367,925,919.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、50	37,376,850.68	57,842,407.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、51	-11,266,842.49	637,876.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、52	299,805.00	65,470.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,095,280,491.01	913,022,263.41
加：营业外收入	五、53	4,962,269.18	4,002,222.77
减：营业外支出	五、54	1,697,900.14	2,309,270.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,098,550,860.05	914,715,215.25
减：所得税费用	五、55	441,672,336.18	320,232,966.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		656,878,523.87	594,482,248.84
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		656,878,523.87	594,482,248.84
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）		156,929,566.24	452,539,495.44
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		499,948,957.63	141,942,753.40
六、其他综合收益的税后净额		5,800,553.00	-4,944,562.04
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		3,522,902.18	-12,990,917.32
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-12,326,679.00	-67,856,097.12
（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		-12,326,679.00	-67,856,097.12
（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		15,849,581.18	54,865,149.80
（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		15,849,581.18	54,865,149.80
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,277,650.82	17,935,609.36
七、综合收益总额		662,679,076.87	599,420,810.85
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		160,452,468.42	439,548,548.12
（二）归属于少数股东的综合收益总额		502,226,608.45	160,878,262.76
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张浩

张浩

张浩

张浩

张浩

张浩



合并现金流量表

2023年度

编制单位：南京安博建设股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
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		11,322,205,071.07	13,223,966,302.97
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		254,432,045.19	416,445,318.04
收到其他与经营活动有关的现金		3,677,993,798.34	7,797,644,266.98
经营活动现金流入小计		15,254,630,914.60	21,438,055,887.99
购买商品、接受劳务支付的现金		16,807,736,913.84	19,087,268,892.95
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		422,902,937.24	409,046,001.07
支付的各项税费		1,129,096,727.76	1,017,189,279.25
支付其他与经营活动有关的现金		1,498,156,047.65	2,169,607,459.96
经营活动现金流出小计		19,857,884,626.49	22,683,310,736.23
经营活动产生的现金流量净额		-4,603,253,711.89	-1,245,254,848.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		50,000,000.00	271,646,237.12
取得投资收益收到的现金		21,684,885.55	197,115,725.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,103.83	622,514.15
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		3,159,070,484.31	3,309,620,154.29
投资活动现金流入小计		3,230,763,473.69	3,779,004,631.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		545,791,191.10	97,129,970.91
投资支付的现金		50,808,035.66	446,314,000.00
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		1,045,628,256.28	4,145,642,228.61
投资活动现金流出小计		1,642,227,502.94	4,689,086,199.42
投资活动产生的现金流量净额		1,588,535,970.75	-910,081,568.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		387,000,000.00	521,900,000.00
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		12,794,361,995.18	14,502,624,911.67
收到其他与筹资活动有关的现金		770,866,012.57	8,555,315,319.06
筹资活动现金流入小计		13,952,228,007.75	23,579,840,230.73
偿还债务支付的现金		13,586,651,359.74	15,867,208,659.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,282,184,402.49	2,609,178,337.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		77,983,600.00	33,050,660.66
支付其他与筹资活动有关的现金		1,050,191,027.55	3,287,468,935.04
筹资活动现金流出小计		16,919,026,789.78	21,763,855,931.04
筹资活动产生的现金流量净额		-2,966,798,782.03	1,815,984,299.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-18.34	-69.49
五、现金及现金等价物净增加额		-5,981,516,541.51	-339,352,186.76
加：期初现金及现金等价物余额		15,040,896,786.80	15,380,248,973.56
六、期末现金及现金等价物余额	五、56	9,059,380,245.29	15,040,896,786.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张洁

张洁

张洁

张洁

张洁

张洁

张洁

张洁



合并所有者权益变动表公允
2022年度

单位：人民币元

编制单位：长沙顺康印刷有限公司	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他权益工具 — 其他权益工具	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	一般风险准备	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上年期末余额	4,000,000.00	29,668,889.17	1,700,000.00	365,482,422.85	-	12,538,012.22	-	3,271,297,031.89	-	27,418,827,642.82	6,613,459,292.89	44,038,327,042.62	
二、本年期初余额	4,000,000.00	29,668,889.17	1,700,000.00	365,482,422.85	-	12,538,012.22	-	3,271,297,031.89	-	27,418,827,642.82	6,613,459,292.89	44,038,327,042.62	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额	-	-	-	3,522,902.18	-	-	-	-47,719,044.73	-	-	-	304,397,594.00	
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	3,522,902.18	-	-	-	156,929,566.24	-	-	-	502,326,084.45	
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	3,522,902.18	-	-	-	156,929,566.24	-	-	-	321,609,292.91	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-358,600,000.00	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-284,648,610.97	-	-	-	-284,648,610.97	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-284,648,610.97	-	-	-	-284,648,610.97	
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. 专项储备转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	4,000,000.00	29,668,889.17	1,700,000.00	369,005,325.03	-	12,538,012.22	-	3,223,577,987.16	-	27,724,267,292.63	7,015,866,904.89	44,749,174,191.43	

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：张浩

会计机构负责人：张浩



张浩



母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

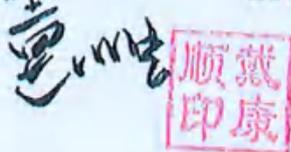
单位：人民币元

资产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	十二、1	1,296,095,056.65	2,886,093,077.64
交易性金融资产	十二、2	35,483,863.01	6,000,000.00
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
应收款项融资		-	-
预付款项	十二、3	4,070,203,063.95	4,070,343,669.09
应收资金集中管理款	十二、4	26,371,572.04	38,274,176.05
其他应收款	十二、5	20,868,561,515.26	21,341,890,120.79
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货	十二、6	13,399,348,212.86	12,278,408,054.78
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	十二、7	100,000,000.00	35,000,000.00
其他流动资产	十二、8	4,740,513.45	6,065,375.60
流动资产合计		39,800,803,797.22	40,662,075,373.95
非流动资产：			
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十二、9	18,123,539,622.04	16,738,539,622.04
其他权益工具投资	十二、10	364,076,936.00	383,512,508.00
其他非流动金融资产	十二、11	-	100,000,000.00
投资性房地产		-	-
固定资产	十二、12	1,449,438.12	2,055,351.31
在建工程	十二、13	1,961,072.56	2,206,903.75
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	十二、14	1,322,591.09	1,099,075.59
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	十二、15	3,138,065.86	3,138,065.86
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		18,495,487,725.67	17,230,551,526.55
资产总计		58,296,291,522.89	57,892,626,900.50

法定代表人： 戴顺康

主管会计工作负责人： 张洁

会计机构负责人： 成二英



张洁

成二英





母公司资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位: 北京安居建设集团有限责任公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	期初余额
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	十二、16	137,109,686.85	109,562,996.27
预收款项		-	-
合同负债	十二、17	212,438,989.85	257,175,151.59
应付职工薪酬	十二、18	14,065,087.63	13,888,436.82
应交税费	十二、19	5,576,462.47	5,383,223.72
其他应付款	十二、20	1,555,071,439.72	2,356,683,200.07
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	十二、21	4,558,624,151.66	4,549,971,021.54
其他流动负债		-	-
流动负债合计		6,482,885,817.18	7,292,664,030.01
非流动负债:			
长期借款	十二、22	1,119,120,000.00	1,271,000,000.00
应付债券	十二、23	10,994,006,472.23	9,829,257,138.89
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款	十二、24	6,878,772,000.00	6,828,772,000.00
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	十二、15	1,568,619.00	6,427,512.00
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		18,993,467,091.23	17,935,456,650.89
负债合计		25,476,352,908.41	25,228,120,680.90
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	十二、25	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	十二、26	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	十二、27	27,747,174,797.69	27,434,683,497.84
减: 库存股		-	-
其他综合收益	十二、28	4,705,857.00	19,282,536.00
专项储备		-	-
盈余公积	十二、29	12,565,522.66	12,565,522.66
未分配利润	十二、30	-644,507,562.87	-502,025,336.90
所有者权益(或股东权益)合计		32,819,938,614.48	32,664,506,219.60
负债和所有者权益(或股东权益)总计		58,296,291,522.89	57,892,626,900.50



法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

康顺戴印康

张洁

皮二英



母公司利润表

2023年度

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

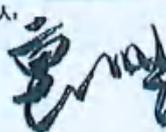
单位：人民币元

	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二、31	86,429,066.37	57,236,462.37
减：营业成本	十二、31	40,767,322.63	50,908,838.64
税金及附加	十二、32	6,187,829.61	3,240,837.76
销售费用	十二、33	85,471.70	162,112.90
管理费用	十二、34	48,016,895.31	54,052,036.19
研发费用		-	-
财务费用	十二、35	11,610.61	91,044.59
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益	十二、36	56,286.38	38,904.78
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、37	70,614,800.00	74,488,302.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	十二、38	483,863.01	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
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）		62,514,885.00	17,318,769.29
加：营业外收入	十二、39	3,500.00	0.68
减：营业外支出	十二、40	352,000.00	88,160.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		62,166,385.00	17,230,630.37
减：所得税费用	十二、41	-	624,554.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		62,166,385.00	16,706,075.82
（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		-14,576,679.00	21,243,902.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-14,576,679.00	21,243,902.88
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		-14,576,679.00	21,243,902.88
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.可供出售金融资产公允价值变动			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.其他债权投资信用减值准备			
6.现金流量套期储备			
7.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		47,589,706.00	37,949,978.70
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

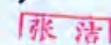
法定代表人：

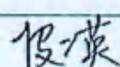
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：












母公司现金流量表

2023年度

编制单位：南京安居建设集团有限责任公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
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		56,163,101.83	31,691,648.24
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		96,760,257.31	3,222,375,096.87
经营活动现金流入小计		152,923,359.14	3,254,066,745.11
购买商品、接受劳务支付的现金		162,886,940.49	209,038,795.20
支付给职工以及为职工支付的现金		39,122,995.82	31,157,699.70
支付的各项税费		28,808,296.92	24,871,987.60
支付其他与经营活动有关的现金		99,385,672.77	194,319,125.14
经营活动现金流出小计		320,203,906.00	459,387,607.64
经营活动产生的现金流量净额		-167,280,546.86	2,794,679,137.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		41,000,000.00	91,337,837.12
取得投资收益收到的现金		608,152,946.93	611,119,421.77
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		1,029,637,459.72	9,600,000.00
投资活动现金流入小计		1,678,790,406.65	712,057,258.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		450,850.70	1,538,339.91
投资支付的现金		1,420,000,000.00	930,783,931.38
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		1,741,620,386.77	5,394,031,963.97
投资活动现金流出小计		3,162,071,237.47	6,326,354,235.26
投资活动产生的现金流量净额		-1,483,280,830.82	-5,614,296,976.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		385,000,000.00	-
取得借款收到的现金		5,409,120,000.00	6,042,461,666.67
收到其他与筹资活动有关的现金		150,000,000.00	5,028,791,123.26
筹资活动现金流入小计		5,944,120,000.00	11,071,252,789.93
偿还债务支付的现金		4,350,550,000.00	6,245,661,194.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,068,194,701.16	1,201,452,808.33
支付其他与筹资活动有关的现金		456,651,761.23	1,760,613,651.50
筹资活动现金流出小计		5,875,396,462.39	9,207,727,654.28
筹资活动产生的现金流量净额		68,723,537.61	1,863,525,135.65
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		-1,581,837,840.07	-956,092,703.25
		2,879,613,967.32	3,835,706,670.57
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,297,776,127.25	2,879,613,967.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张洁



张洁

张洁

张洁

张洁



母公司所有者权益变动表
2023年度

单位：人民币元

项目	本期发生额										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	4,000,000,000.00	-	1,700,000,000.00	-	27,434,585,497.84	-	19,282,536.00	-	12,565,522.66	-502,025,336.90	32,664,506,219.60
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	4,000,000,000.00	-	1,700,000,000.00	-	27,434,585,497.84	-	19,282,536.00	-	12,565,522.66	-502,025,336.90	32,664,506,219.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	312,491,299.85	-	-14,576,679.00	-	-	-142,482,225.97	155,432,394.88
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-14,576,679.00	-	-	62,166,385.00	47,589,706.00
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	312,491,299.85	-	-	-	-	-	312,491,299.85
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	-	-	-	-	312,491,299.85	-	-	-	-	-	312,491,299.85
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-204,648,610.97	-204,648,610.97
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-204,648,610.97	-204,648,610.97
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	4,000,000,000.00	-	1,700,000,000.00	-	27,747,076,797.69	-	4,705,857.00	-	12,565,522.66	-644,507,562.87	32,819,538,614.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张冀印

张浩

张浩

张二英



母公司所有者权益变动表 (续)

2023年度

单位: 人民币元

项	优先股		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
	永续债	其他	永续债	其他							
一、上年期末余额	-	4,000,000,000.00	1,996,100,000.00	-	24,655,601,530.56	-	-1,961,366.88	-	12,565,522.66	-277,723,366.87	30,354,582,319.47
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	-	4,000,000,000.00	1,996,100,000.00	-	24,655,601,530.56	-	-1,961,366.88	-	12,565,522.66	-277,723,366.87	30,354,582,319.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-296,100,000.00	-	2,779,081,967.28	-	21,243,902.88	-	-	-224,901,970.03	2,279,923,900.13
(一) 综合收益总额	-	-	-296,100,000.00	-	2,779,081,967.28	-	21,243,902.88	-	-	16,706,075.82	37,949,978.70
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,478,898.23	2,504,460,865.51
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,478,898.23	-
4. 其他	-	-	-1,296,100,000.00	-	2,779,081,967.28	-	-	-	-	-262,486,944.08	-262,486,944.08
(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	-	4,000,000,000.00	1,700,000,000.00	-	27,434,683,497.84	-	19,282,536.00	-	12,565,522.66	-502,025,336.90	32,664,506,219.60

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张 康
张 康 印

张 涛

张 涛

张 涛



南京安居建设集团有限责任公司

2023 年度财务报表附注

(如无特别说明, 以下金额均以人民币元为单位)

一、公司基本情况

1、公司概况

南京安居建设集团有限责任公司(以下简称“本公司”), 成立于 2010 年 2 月 8 日, 并取得南京市工商行政管理局核发的《营业执照》, 社会统一信用代码为: 91320100698391356T。注册资本: 人民币 400,000.00 万元整。本公司前身为南京市保障房建设发展有限公司, 成立之初系由南京市公房管理中心(事业单位)、南京市土地储备中心(事业单位)、南京市城市建设投资控股(集团)有限责任公司及南京市交通建设投资控股(集团)有限责任公司共同出资设立, 注册资本 100,000.00 万元人民币。首期出资额为人民币 80,000.00 万元, 业经江苏兴瑞会计师事务所有限公司于 2010 年 2 月 3 日出具兴瑞验字(2010)第 1046 号《验资报告》审验。

2011 年 12 月, 根据南京市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“南京市国资委”)、南京市财政局《关于无偿划转南京市保障房建设发展有限公司国有股权有关问题的通知》(宁国资委产[2011]243 号)的精神, 本公司全部股权无偿划转至南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司(以下简称“南京市国资集团”), 其中 99.5%股权由南京市国资集团持有, 0.5%股权由南京市国资集团所属的南京颐悦置业发展有限公司(原南京国资新城投资置业有限责任公司)持有, 南京市公房管理中心未认缴的 20,000.00 万元出资额由南京市国资集团认缴。

2012 年 6 月, 根据《中共南京市委南京市人民政府关于组建紫金投资集团、商贸旅游集团、安居建设集团、新农发展集团的决定》(宁委[2012]185 号)文件精神, 本公司更名为“南京安居建设集团有限责任公司”。

2012 年 12 月, 根据南京市国资委下发的《关于同意核增南京安居建设集团有限责任公司国有资本金的批复》(宁国资委产[2012]288 号)文件精神, 由南京市国资集团以实物资产出资 20,000.00 万元。此次出资事项由上海立信资产评估有限公司江苏分公司出具“信

苏资评报字[2012]第 004 号”《评估报告》予以评估，由上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所于 2013 年 4 月 26 日出具“沪众会苏字（2013）第 2004 号”《验资报告》予以审验。

2013 年 11 月，根据南京市国资委对《关于无偿划转国有股权的请示》（宁安建[2013]158 号）文件的批复意见，南京颐悦置业发展有限公司与南京市国资集团签署《股权划转协议》，将其持有的本公司 0.5%的股权划转至南京市国资集团。此次变更后，南京市国资集团持有本公司的全部股权，本公司公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。

2014 年 4 月，根据本公司股东会决定，本公司以资本公积转增注册资本 300,000.00 万元。此次增资事项由上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所出具验资报告（沪众会苏字（2014）第 2004 号）予以审验。

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：南京市雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼

法定代表人：戴康顺

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；自有资金投资的资产管理服务（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

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、主要会计政策、会计估计和前期差错

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、完整地反映了公司的财务状况、

经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	500 万人民币
重要的在建工程	500 万人民币
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占集团总资产 $\geq 1\%$

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，

计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

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

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

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分应当冲减少数股东权益。

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者

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

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

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：(一) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；(二) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；(三) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；(四) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；(五) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中单独列示。

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

(2) 金融资产的分类和计量

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

1) 金融资产的初始计量：

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

2) 金融资产的后续计量：

①以摊余成本计量的债务工具投资

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

(4) 金融负债的分类和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

1) 金融负债的初始计量

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

2) 金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

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。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

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

(6) 金融工具的公允价值确定

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

(7) 金融工具减值（不含应收款项）

减值准备的确认方法

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

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

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

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

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

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

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项应收款项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对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项应收款项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，则表明该项应收款项的信用风险显著增加。

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

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

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

单独评估信用风险的应收款项，如：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。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同

的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	因各类政府投资形成的往来、代建单位往来、专项资金、押金、保证金、备用金及关联方往来款项
组合 3	本组合为银行承兑汇票，具有较低信用风险。
组合 4	将应收账款转为商业承兑汇票结算。

对于划分为组合 1 的应收款项，本公司按账款发生日至报表日期间计算账龄，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账 龄	应收款项计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	0.00
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	30.00
3-5 年	50.00
3 年以上	100.00

对于划分为组合 2 的因各类政府投资形成的往来、代建单位往来、专项资金、押金、保证金、备用金及关联方往来款项，具有较低信用风险，不计提坏账准备。

对于划分为组合 3 的银行承兑汇票，具有较低信用风险，不计提坏账准备。

对于划分为组合 4 的商业承兑汇票，按照应收账款连续账龄的原则计提坏账准备。

13、应收款项融资

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

14、存货

(1) 存货的分类

公司存货分为房地产开发产品和非开发产品两类。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业。

出租开发产品是指以出租方式经营的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊

销。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公司公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本。

(2) 存货的计价方法

公司存货采用实际成本计价，发出材料采用加权平均法核算，发出库存商品采用加权平均法核算。

(3) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- ①低值易耗品采用一次转销法；
- ②包装物采用一次转销法。

15、持有待售资产和终止经营

(1) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

(2) 终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

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

16、长期股权投资

（1）重大影响、共同控制的判断标准

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

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

（2）投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

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，本公司按照合并日取得的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。

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，本公司按照购买日取得对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，作为该长期股权投资的初始投资成本。

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

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

③原持有的对被投资单位的股权投资（不具有控制、共同控制或重大影响的），按照金

融工具确认和计量准则进行会计处理的,因被投资单位的表决权改变等原因能够对被投资单位施加重大影响但不构成控制的,在转权益法核算时,本集团按照金融工具确认和计量准则确定的原股权投资的公允价值,作为改按权益法核算的初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中,对子公司投资按附注三、7 进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算,具体会计处理包括:

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

取得对合营企业投资和对联营企业投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。

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

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

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

③处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益,采用权益法核算的长期股权投资,处置时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算,其在丧失共同控制或重

大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

17、投资性房地产

公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日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。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。采用公允价值模式计量的投资性房地产的用途改为自用时，自转换之日起，以其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之间的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自转换之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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、报废或者发生毁损，将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。若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转计入当期损益。

18、固定资产

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	2.375-4.75

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	直线法	10	5	9.50
运输设备	直线法	4-10	5	9.50-23.75
电子设备	直线法	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	直线法	3-5	5	19.00-31.67

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。

19、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。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	结转固定资产的时点
工程改造	(1) 改造工作已经全部完成或实质上已经全部完成；(2) 继续发生的改造支出金额很少或者几乎不再发生；(3) 所改造的房屋及建筑物已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符；(4) 经过资产管理人員和使用人員验收。
系统开发	(1) 相关软件及其他配套设施已安装完毕；(2) 系统经过调试可在一段时间内保持正常稳定运行；(3) 系统经过资产管理人員和使用人員验收。

20、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

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

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用(包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额)，其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用(包括借款利息、折价或溢价的摊销)，其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

(4) 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。

(5) 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利率计算确定。

21、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，该成本包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；（3）承租人发生的初始直接费用；（4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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。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，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。

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

22、无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

类别	预计使用寿命(年)	使用寿命的确定依据
土地使用权	法定年限	法定年限
软件	2~10	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

类别	预计使用寿命(年)	使用寿命的确定依据
车位使用权	20	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

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

(3) 内部研究开发项目

①研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、材料投入费用、折旧费用与摊销费用、委托外部研究开发费用等。

②划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

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

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

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

23、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

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

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

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

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

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

24、长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内采用直线法摊销。

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

25、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

27、租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（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，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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用，并计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并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。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。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，将剩余金额计入当期损益。

28、预计负债

（1）与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

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

（2）预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

29、维修基金核算方法

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

30、收入

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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

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。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

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，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

公司收入主要来源于商品销售收入，公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让产品的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品的控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

31、合同成本

(1) 取得合同的成本

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

(2) 履行合同的成本

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

(3) 合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的,计提减值准备,并确认为资产减值损失:①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的,应当转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

32、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,不包括政府作为所有者投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助:(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核,必要时进行变更;(2)政府文件中对用途仅作一般性表述,没有指明特定项目的,作为与收益相关的政府补助。

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。

政府补助同时满足下列条件的,予以确认:(1)企业能够满足政府补助所附条件;(2)企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收

益。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照其实现未来经济利益的消耗方式进行摊销，分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

33、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，根据可抵扣暂时性差异和能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。递延所得税负债根据应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。

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）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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：

- （1）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；
- （2）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。

34、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的初始及后续计量见附注三、21 及附注三、27。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

35、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①自 2023 年 1 月 1 日起施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述准则。

本公司执行解释第 16 号未对财务报告产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、免征
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、5%
土地增值税[注]	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

注：房地产开发项目全部竣工、完成销售前或主管税务机关要求进行土地增值税清算前，土地增值税按销售收入预征。

2、主要税收优惠政策

(1) 根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号)规定：对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征营业税、房产税。对廉租住房、经济适用住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租的廉租住房用地，免征城镇土地使用税。企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住房、经济适用住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。对廉租住房、经济适用住房经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。

(2) 根据《财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》(财税[2010]88号)规定：对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。对公租房建设期间用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征。

(3) 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)的规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

(4) 按照《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》

(2023 年第 1 号) 的规定, 增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为, 合计月销售额未超过 10 万元 (以 1 个季度为 1 个纳税期的, 季度销售额未超过 30 万元, 下同) 的, 免征增值税。

(5) 根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号) 的规定, 自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明, 均以 2023 年 12 月 31 日为截止日, 金额以人民币元为单位)

1、货币资金

(1) 分类情况

项 目	期末余额	期初余额
现金	127,289.88	202,817.53
银行存款	9,056,396,294.13	14,885,028,387.92
其他货币资金	206,604,404.49	212,811,370.10
合 计	9,263,127,988.50	15,098,042,575.55
其中: 存放在境外的款项总额	-	-

(2) 其他货币资金期末余额中包含资金冻结 105,057,241.77 元、保证金 28,690,501.44 元、受托支付冻结 70,000,000.00 元、在途资金 2,643,745.31 元、存出投资款 33,103.46 元、POS 款 179,812.51 元。

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	63,639,950.68	43,195,000.00
其中: 理财产品	63,639,950.68	43,195,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
合 计	63,639,950.68	43,195,000.00

3、应收账款

(1) 按账龄披露:

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	85,696,267.25	317,085,588.14
1 至 2 年	268,933,149.80	1,232,721.16
2 至 3 年	103,086.90	126,832.97

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
3 至 4 年	102,735.38	849,588.30
4 至 5 年	30,224.30	624,853.04
5 年以上	8,874,074.00	8,250,000.00
合 计	363,739,537.63	328,169,583.61

(2) 按坏账计提方法分类披露:

类 别	期末余额				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	363,739,537.63	100.00	9,658,899.18	2.66	354,080,638.45
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	78,039,541.08	21.45	9,658,899.18	12.38	68,380,641.90
按组合 2 计提坏账准备	285,699,996.55	78.55	-	-	285,699,996.55
合 计	363,739,537.63	100.00	9,658,899.18	2.66	354,080,638.45

(续)

类 别	期初余额				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	328,169,583.61	100.00	8,738,860.68	2.66	319,430,722.93
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	57,700,396.92	17.58	8,738,860.68	15.15	48,961,536.24
按组合 2 计提坏账准备	270,469,186.69	82.42	-	-	270,469,186.69
合 计	328,169,583.61	100.00	8,738,860.68	2.66	319,430,722.93

按单项计提坏账准备: 无。

按组合 1 计提坏账准备:

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	62,055,227.71	-	-
1 至 2 年	6,874,192.79	687,419.27	10.00
2 至 3 年	103,086.90	30,926.07	30.00
3 至 4 年	102,735.38	51,367.69	50.00
4 至 5 年	30,224.30	15,112.15	50.00
5 年以上	8,874,074.00	8,874,074.00	100.00
合 计	78,039,541.08	9,658,899.18	12.38

按组合 2 计提坏账准备:

款项的性质	期末余额
关联方往来	15,476,864.38

款项的性质	期末余额
政府往来	270,223,132.17
合计	285,699,996.55

注：组合 2 按公司会计政策不计提坏账准备，详见本附注三、12。

(3) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	8,738,860.68	920,423.43	-	384.93	-	9,658,899.18
合计	8,738,860.68	920,423.43	-	384.93	-	9,658,899.18

(4) 本期实际核销的应收账款情况：

项目	核销金额
实际核销的应收账款	384.93

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 294,729,072.58 元，占应收账款期末余额合计数的比例 81.03%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 8,250,000.00 元。

4、应收账款融资

(1) 应收款项融资分类列示：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	100,000.00	570,000.00
商业承兑汇票	-	-
合计	100,000.00	570,000.00

(2) 按坏账准备计提方法分类披露：无。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无。

(4) 期末公司已质押的应收款项融资：无。

(5) 期末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：无。

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况：无。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,814,552,088.20	24.82	127,186,857.37	2.18
1 至 2 年	36,216,290.55	0.50	44,836,436.25	0.77
2 至 3 年	20,747,061.16	0.28	22,603,769.87	0.39
3 年以上	5,438,483,740.85	74.40	5,635,606,265.99	96.66

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	7,309,999,180.76	100.00	5,830,233,329.48	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况:

往来单位名称	期末余额	占预付账款总额比例 (%)
南京市国土资源局雨花台分局	1,224,546,805.29	16.75
江苏第二师范学院	843,435,246.00	11.54
南京市国土资源局	806,147,025.86	11.03
南京市城市建设开发(集团)有限责任公司	484,112,247.69	6.62
南京化学工业园区非税收入专户	432,300,000.00	5.91
合计	3,790,541,324.84	51.85

6、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	71,500,000.00
其他应收款	13,421,413,823.57	14,540,385,300.54
合计	13,421,413,823.57	14,611,885,300.54

注: 上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 应收股利:

被投资单位	期末金额	期初金额
南京悦颐房地产开发有限公司	-	54,000,000.00
南通市建宏置业有限公司	-	17,500,000.00
合计	-	71,500,000.00

(2) 其他应收款

1) 按账龄披露:

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,403,345,018.01	6,473,233,829.75
1 至 2 年	4,731,519,354.15	2,865,602,010.76
2 至 3 年	2,478,401,457.77	640,488,319.02
3 至 4 年	602,032,842.63	2,047,212,099.26
4 至 5 年	2,021,887,821.44	56,275,597.45
5 年以上	2,207,017,167.63	2,470,017,988.30
合计	13,444,203,661.63	14,552,829,844.54

2) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,582,558.59	11,542,705.80

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	1,979,510.42	3,767,282.11
押金、保证金等	144,713,151.16	99,458,808.68
代建单位往来	2,210,241,974.55	2,496,613,607.28
关联方往来	6,921,821,569.32	7,996,277,009.21
政府往来	2,409,911,427.59	2,473,628,013.74
专项资金	1,686,065,910.24	1,432,076,967.03
其他	66,887,559.76	39,465,450.69
合计	13,444,203,661.63	14,552,829,844.54

3) 按坏账准备计提方法分类披露:

类别	期末余额				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	489,839.61	-	489,839.61	100.00	-
按组合计提坏账准备	13,443,713,822.02	100.00	22,299,998.45	0.17	13,421,413,823.57
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	68,980,278.74	0.51	22,299,998.45	32.33	46,680,280.29
按组合 2 计提坏账准备	13,374,733,543.28	99.49	-	-	13,374,733,543.28
合计	13,444,203,661.63	100.00	22,789,838.06	0.17	13,421,413,823.57

(续)

类别	期初余额				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	489,839.61	-	489,839.61	100.00	-
按组合计提坏账准备	14,552,340,004.93	100.00	11,954,704.39	0.08	14,540,385,300.54
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	50,518,316.88	0.35	11,954,704.39	23.66	38,563,612.49
按组合 2 计提坏账准备	14,501,821,688.05	99.65	-	-	14,501,821,688.05
合计	14,552,829,844.54	100.00	12,444,544.00	0.09	14,540,385,300.54

①期末按单项计提坏账准备的其他应收款:

项目	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京水务集团有限公司	489,839.61	489,839.61	100.00	无法收回
合计	489,839.61	489,839.61	100.00	

②按组合 1 计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	39,772,976.47	-	-

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 至 2 年	5,334,520.49	533,452.06	10.00
2 至 3 年	982,059.77	294,617.93	30.00
3 至 4 年	2,386,234.07	1,193,117.04	50.00
4 至 5 年	451,353.05	225,676.53	50.00
5 年以上	20,053,134.89	20,053,134.89	100.00
合计	68,980,278.74	22,299,998.45	32.33

③按组合 2 计提坏账准备的其他应收款：

款项的性质	期末余额
备用金	1,979,510.42
押金、保证金等	144,713,151.16
代建单位往来	2,210,241,974.55
关联方往来	6,921,821,569.32
政府往来	2,409,911,427.59
专项资金	1,686,065,910.24
合计	13,374,733,543.28

注：组合 2 按公司会计政策不计提坏账准备，详见本附注三、12。

④按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	11,954,704.39	-	489,839.61	12,444,544.00
2023年1月1日其他应收款账面余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	10,346,419.06	-	-	10,346,419.06
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动[注2]	1,125.00	-	-	1,125.00
2023年12月31日余额	22,299,998.45	-	489,839.61	22,789,838.06

[注 1] 各阶段划分依据和坏账准备计提比例详见本附注三、12。

[注 2] 其他变动系南京颐成房地产开发有限公司本期不再纳入合并范围，期初坏账准备减少。

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	12,444,544.00	10,346,419.06	-	-	1,125.00	22,789,838.06
合计	12,444,544.00	10,346,419.06	-	-	1,125.00	22,789,838.06

5) 本期实际核销的其他应收款情况：无。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准 备期末 余额
南京领马投资发 展有限公司	政府往来	1,492,914,066.58	5年以内	11.10	-
西善桥岱山	专项资金、 代建单位往 来	1,408,129,978.47	5年以上	10.47	-
南京安燕置业有 限公司	其他关联方 往来	1,278,598,409.72	4年以内	9.51	-
国家税务总局南 京市雨花台区税 务局	政府往来	728,000,000.00	1-2年	5.41	-
南京市土地储备 中心	政府往来、 代建单位往 来	710,461,036.05	1-5年及以上	5.28	-
合计		5,618,103,490.82		41.77	-

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款：无。

7、存货

(1) 分类情况：

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	942,322.58	-	942,322.58
库存商品	2,834,095,425.81	-	2,834,095,425.81
低值易耗品	-	-	-
开发产品	6,185,266,859.29	-	6,185,266,859.29
开发成本	79,796,048,967.75	-	79,796,048,967.75
合计	88,816,353,575.43	-	88,816,353,575.43

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,411,286.43	-	1,411,286.43

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,951,282,342.95	-	1,951,282,342.95
低值易耗品	57,415.93	-	57,415.93
开发产品	5,411,634,801.49	-	5,411,634,801.49
开发成本	69,887,846,241.89	-	69,887,846,241.89
合 计	77,252,232,088.69	-	77,252,232,088.69

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 1,816,510,091.70 元。

8、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
信托理财	-	35,000,000.00
合 计	-	35,000,000.00

9、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	1,561,924,629.69	711,698,588.96
待抵扣进项税	610,974,552.36	390,540,605.20
合同取得成本	83,880,734.99	31,152,182.05
合 计	2,256,779,917.04	1,133,391,376.21

10、长期应收款

项 目	期末余额	期初余额
南京软件园科技发展有限公司	94,600,000.00	94,600,000.00
南京市六合区金牛湖新市镇建设投资有限公司	143,900,000.00	143,900,000.00
南京市高淳区安康物业管理有限公司	39,000,000.00	-
南京瑞厦建设发展有限公司	33,500,000.00	-
南京板桥新城开发有限公司	23,460,000.00	-
合 计	334,460,000.00	238,500,000.00

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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
对联营、合营企业投资	3,094,121,249.47	-	3,094,121,249.47	3,003,585,377.53	-	3,003,585,377.53
其他长期股权投资	40,000,000.00	-	40,000,000.00	40,000,000.00	-	40,000,000.00
合 计	3,134,121,249.47	-	3,134,121,249.47	3,043,585,377.53	-	3,043,585,377.53

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
南京安居贝客公寓管理有限公司	13,137,828.61	-	-	-3,034,616.78	-	-
南京鲁能城建开发有限公司	42,493,597.33	1,945,555.56	-	58,400.00	-	-
小计	55,631,425.94	1,945,555.56	-	-2,976,216.78	-	-
二、联营企业						
南京鑫颐联置业顾问有限公司	5,739,297.46	-	-	-2,919,349.36	-	-
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	13,131,550.71	-	-	1,307,638.79	-	-
南京康安置业有限公司	138,288,498.59	-	-	17,215.94	-	-
南京安居建合建筑科技有限公司	3,211,114.62	-	-	-1,631,738.72	-	-
南京颐乐置业有限公司	7,488,513.09	-	-	-142,192.84	-	-
南京海颐房地产开发有限公司	205,685,250.55	-	-	760,545.58	-	-
南京颐燕置业有限公司	12,596,311.44	-	-	5,285,682.02	-	-
南京锦安中垠房地产开发有限公司	-	-	-	-123,207,261.82	-	-
南京华颐房地产开发有限公司	563,470,816.91	-	-	-11,995,800.00	-	-
南京市颐辉置业有限公司	330,203,693.87	-	-	41,349,110.44	-	-
镇江颐润中南置业有限公司	24,297,131.54	-	-	3,410,000.10	-	-
南通市建宏置业有限公司	314,705,153.55	-	-	5,862,304.67	-	-
南京悦颐房地产开发有限公司	68,478,158.64	-	-	26,928,000.00	-	-
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	6,260,009.45	-	-	-20,695,000.00	-	-
南京颐悦商业管理有限公司	4,062,750.38	-	-	1,261,034.31	-	-
南京尚宸房地产开发有限公司	363,732,229.50	-	-	16,262,871.64	-	-
南京悦霖房地产开发有限公司	7,692,472.59	-	-	28,966,144.55	-	-
南京建邦生态环境发展有限公司	6,758,898.55	-	-	432,694.54	-	-
南京元成文化商旅有限公司	364,421.13	-	-	-364,421.13	-	-
江苏宜居建设工程有限公司	17,156,644.58	-	-	1,624,991.79	-	-
苏州相茂置业有限公司[注1]	50,334,799.55	-	-	-	-	-
南京聚盛房地产开发有限公司	14,297,900.57	-	-	-606,200.10	-	-
苏州颐万居置业有限公司	440,445,270.52	-	-	-570,000.00	-	-
太仓颐泽居置业有限公司[注2]	-	-	-	-1,470,400.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
南京颐成房地产开发有限公司[注 3]	-	-	-	-68,614,883.29	-	-
南京颐和企业管理有限责任公司	2,330,499.78	-	-	-	-	-
南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司[注 4]	12,009,647.99	-	-	-151,248.29	-	-
南京长虹城市更新发展有限公司[注 4]	14,003,954.38	-	-	83.18	-	-
江苏宁淮智能制造产业园开发建设有限公司	100,046,209.45	-	-	1,365,466.99	-	-
南京扬子文化商业发展有限公司	4,454,739.63	-	-	-830,265.27	-	-
南京港发置业有限公司	4,909,874.15	-	-	4,142.90	-	-
南京颐璟装饰工程有限公司[注 5]	-	-	-	-	-	-
南京颐铎居置业有限公司	110,769,393.35	-	-	-10,078,795.06	-	-
南京颐新居置业有限公司	-	48,000,000.00	-	-197,679.93	-	-
南京奥颐房地产开发有限公司	-	-	-	-2,813,335.94	-	-
南京悦怡装饰有限公司	-	-	-	3,057,377.48	-	-
南京江北新区测绘有限公司	2,370,576.34	-	-	702,928.95	-	-
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	2,200,404.00	-	-	657,783.21	-	-
苏州姑苏金颐松茂居酒店管理有限公司	2,000,000.00	6,000,000.00	-	53,828.51	-	-
南京星燕房地产开发有限公司	74,649,063.95	-	-	-11,942,728.58	-	-
南京宁燕置业有限公司[注 6]	19,808,700.78	-	-	-1,084,146.53	-	-
小 计	2,947,953,951.59	54,000,000.00	-	-120,005,601.27	-	-
三、其他长期股权投资						
南京花园置业有限公司[注 7]	20,000,000.00	-	-	-	-	-
南京安燕置业有限公司[注 8]	20,000,000.00	-	-	-	-	-
小 计	40,000,000.00	-	-	-	-	-
合 计	3,043,585,377.53	55,945,555.56	-	-122,981,818.05	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额	持股比 例 (%)
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业						

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额	持股比 例 (%)
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他			
南京安居贝客公寓管理有限公司	-	-	-	10,103,211.83	-	50.00
南京鲁能城建开发有限公司	-	-	-	44,497,552.89	-	10.00
小计	-	-	-	54,600,764.72	-	
二、联营企业						
南京鑫颐联置业顾问有限公司	1,161,000.00	-	-	1,658,948.10	-	45.00
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	450,000.00	-	-	13,989,189.50	-	45.00
南京康安置业有限公司	-	-	-	138,305,714.53	-	49.00
南京安居建合建筑科技有限公司	-	-	-	1,579,375.90	-	33.00
南京颐乐置业有限公司	-	-	-	7,346,320.25	-	35.00
南京海颐房地产开发有限公司	-	-	-	206,445,796.13	-	35.00
南京颐燕置业有限公司	-	-	-	17,881,993.46	-	50.00
南京锦安中垠房地产开发有限公司	-	-	123,207,261.82	-	-	34.00
南京华颐房地产开发有限公司	-	-	-	551,475,016.91	-	49.00
南京市颐辉置业有限公司	-	-	-	371,552,804.31	-	35.00
镇江颐润中南置业公司	-	-	-	27,707,131.64	-	50.00
南通市建宏置业有限公司	-	-	-	320,567,458.22	-	35.00
南京悦颐房地产开发有限公司	-	-	-	95,406,158.64	-	18.00
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	-	-	14,434,990.55	-	-	50.00
南京颐悦商业管理有限公司	-	-	-	5,323,784.69	-	49.00
南京尚宸房地产开发有限公司	-	-	-	379,995,101.14	-	30.00
南京悦霖房地产开发有限公司	-	-	-	36,658,617.14	-	20.00
南京建邦生态环境发展有限公司	-	-	-	7,191,593.09	-	25.00
南京元成文化商旅有限公司	-	-	-	-	-	35.00
江苏宜居建设工程有限公司	-	-	-	18,781,636.37	-	36.84
苏州相茂置业有限公司[注1]	-	-	-50,334,799.55	-	-	18.00
南京聚盛房地产开发有限公司	-	-	-	13,691,700.47	-	20.00
苏州颐万居置业有限公司	-	-	-	439,875,270.52	-	30.00
太仓颐泽居置业有限公司[注2]	-	-	1,470,400.00	-	-	10.43
南京颐成房地产开发有限公司[注3]	-	-	68,614,883.29	-	-	50.00
南京颐和企业管理有限公司	-	-	-	2,330,499.78	-	35.00
南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司[注4]	-	-	-	11,858,399.70	-	60.00

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额	持股比 例 (%)
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他			
南京长虹城市更新发展有限公司[注 4]	-	-	-	14,004,037.56	-	70.00
江苏宁淮智能制造产业园开发建设有限公司	-	-	-	101,411,676.44	-	20.00
南京扬子文化商业发展有限公司	-	-	-	3,624,474.36	-	40.00
南京港发置业有限公司	-	-	-	4,914,017.05	-	49.00
南京颐璟装饰工程有限公司[注 5]	-	-	-	-	-	100.00
南京颐铎居置业有限公司	-	-	-	100,690,598.29	-	50.00
南京颐新居置业有限公司	-	-	-366,099.73	47,436,220.34	-	48.00
南京奥颐房地产开发有限公司	-	-	2,813,335.94	-	-	28.50
南京悦怡装饰工程有限公司	-	-	-656,837.89	2,400,539.59	-	20.00
南京江北新区测绘有限公司	-	-	-	3,073,505.29	-	24.50
南京颐瑞和悦养老服务服务有限公司	-	-	-	2,858,187.21	-	49.00
苏州姑苏金颐松茂居酒店管理有限公司	-	-	-	8,053,828.51	-	20.00
南京星燕房地产开发有限公司	-	-	-	62,706,335.37	-	20.00
南京宁燕置业有限公司[注 6]	-	-	-	18,724,554.25	-	5.00
小 计	1,611,000.00	-	159,183,134.43	3,039,520,484.75	-	
三、其他长期股权投资						
南京花园置业有限公司[注 7]	-	-	-	20,000,000.00	-	100.00
南京安燕置业有限公司[注 8]	-	-	-	20,000,000.00	-	100.00
小 计	-	-	-	40,000,000.00	-	-
合 计	1,611,000.00	-	159,183,134.43	3,134,121,249.47	-	

[注 1] 2023 年, 根据一致行动决议, 南京颐居建设集团有限公司对苏州相茂置业有限公司持有的表决权由 18% 变更为 56%, 取得控制权, 本期纳入合并范围, 从权益法转为成本法核算。

[注 2] 2021 年子公司南京颐居建设集团有限公司因项目建设对太仓颐泽居置业有限公司股权投资, 根据出资协议约定, 账面采用权益法核算。

[注 3] 2023 年, 南京颐居建设集团有限公司对南京颐成房地产开发有限公司丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响, 从成本法转为权益法核算。

[注 4] 南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司、南京长虹城市更新发展有限公司的合作协议中均有“股东各方按照持有的股权比例行使表决权, 股东会行使上述职权, 必须经代表 100% 表决权的股东同意方可通过并生效”规定, 不能独立控制项目公司的重大经营决策, 根据企业会计准则的相关规定, 应采用权益法核算。

[注 5] 南京颐璟装饰工程有限公司成立于 2021 年 1 月, 由建发公司投资成立的全资子公司, 注册资本金 500.00 万元, 因颐和源项目为市政府纾困项目, 南京颐璟装饰工程有限公司参与的相关装修业务不符合享有可变回报之规定, 故未将其纳入本公司合并范围。

[注 6] 南京宁燕置业有限公司由南京高科置业有限公司、南京迅燕建设有限公司于 2022 年 8 月 1 日共同出资成立, 注册资本 20,000.00 万元, 其中: 南京高科置业有限公司出资 18,000.00 万元, 股权比例占

90.00%；南京迅燕建设有限公司出资 2,000.00 万元，股权比例占 10.00%，据出资协议约定，项目公司设董事会，董事会由 3 人组成，其中南京迅燕建设有限公司委派 1 人，对南京宁燕置业有限公司有重大影响，采用权益法核算。

[注 7] 南京花园置业有限公司系 2015 年度设立公司，出资人为子公司安居保障房公司独资。根据子公司安居保障房公司与南京经济技术开发区管委会于 2015 年 6 月 11 日签订的“龙潭新市镇经济适用房项目委托建设协议书”第七条之 1 约定：南京经济技术开发区管委会在项目交房后半年内启动项目子公司的整体回购工作，一年内完成。回购工作按照南京市国资委相关要求，回购价格不低于子公司安居保障房公司投入资本金及利息，回购时同时结清项目管理费。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中第二章合并范围第七条之规定：合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因子公司安居保障房公司参与被投资方的相关活动不符合享有可变回报之规定，故未将南京花园置业有限公司纳入本公司合并范围。

[注 8] 南京安燕置业有限公司系 2018 年度新设立公司，出资人为子公司安居保障房公司独资。根据子公司安居保障房公司与南京新厦房地产开发有限公司于 2017 年 12 月 22 日签订的“鼓楼区保障房项目委托建设协议书”第二条之 3 约定：南京新厦房地产开发有限公司应在项目交付后半年内启动项目子公司的整体回购工作，并于一年内完成。收购项目子公司的股权转让价格及回购工作按照南京市国资委相关要求。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中第二章合并范围第七条之规定：合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因子公司安居保障房公司参与被投资方的相关活动不符合享有可变回报之规定，故未将南京安燕置业有限公司纳入本公司合并范围。

12、 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得
大千生态环境集团股份有限公司	94,372,200.00	-	-	-
南京证券股份有限公司	475,800,000.00	-	-	3,000,000.00
南京长江发展股份有限公司[注 1]	26,680,000.00	-	-	-
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	52,460,308.00	-	-	-
南京国资混改基金有限公司[注 2]	195,000,000.00	-	-	-
南京市科技创新投资有限责任公司	200,000,000.00	-	-	-
南京城建历史文化街区开发有限责任公司	77,826,210.89	-	-	-
南京聚宝山旅游产业发展有限公司	15,000,000.00	-	-	-
南京栖霞水务发展有限公司	30,000,000.00	-	-	-
小江河(南京)文化旅游发展有限公司	10,000,000.00	-	-	-
南京紫金山英才创新创业投资基金合伙企业	15,000,000.00	-	-	-
合 计	1,192,138,718.89	-	-	3,000,000.00

(续)

被投资单位	本期增减变动		期末余额
	本期计入其他综合收益的损失	其他	
大千生态环境集团股份有限公司	19,435,572.00	-	74,936,628.00

被投资单位	本期增减变动		期末余额
	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	-	-	478,800,000.00
南京长江发展股份有限公司[注 1]	-	-	26,680,000.00
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	-	-	52,460,308.00
南京国资混改基金有限公司[注 2]	-	-	195,000,000.00
南京市科技创新投资有限责任公司	-	-	200,000,000.00
南京城建历史文化街区开发有限责任公司	-	-	77,826,210.89
南京聚宝山旅游产业发展有限公司	-	-	15,000,000.00
南京栖霞水务发展有限公司	-	-	30,000,000.00
小江河(南京)文化旅游发展有限公司	-	-	10,000,000.00
南京紫金山英才创新创业投资基金合伙企业	-	-	15,000,000.00
合计	19,435,572.00	-	1,175,703,146.89

分项披露本期非交易性权益工具投资

项目	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
大千生态环境集团股份有限公司	-	5,943,536.00	-	-	非交易性、长期持有	-
南京证券股份有限公司	6,000,000.00	41,500,000.00	-	-	非交易性、长期持有	-
南京长江发展股份有限公司[注 1]	-	10,221,396.40	-	-	非交易性、长期持有	-
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	-	6,101,503.40	-	-	非交易性、长期持有	-
南京国资混改基金有限公司[注 2]	1,000,000.00	7,000,000.00	-	-	非交易性、长期持有	-
南京市科技创新投资有限责任公司	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
南京城建历史文化街区开发有限责任公司	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
南京聚宝山旅游产业发展有限公司	-	888,834.59	-	-	非交易性、长期持有	-
南京栖霞水务发展有限公司	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
小江河(南京)文化旅游发展有限公司	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-

项目	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
南京紫金山英才创新创业投资基金合伙企业	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
合计	7,000,000.00	71,655,270.39	-	-		-

[注 1] 本公司持有的长江经济联合发展（集团）股份有限公司（以下简称上海长发）、南京长江发展股份有限公司（以下简称南京长发）的股权，系根据南京人民政府国有资产监督管理委员会、南京市财政局于 2013 年 8 月 15 日印发的“关于划转上海长发公司和南京长发公司股权的通知”（宁国资委产[2013]154 号）无偿受让所得，同时根据该文件，本公司统一代管江宁区财政局等 12 个区级机构、南京银行、南京永达（集团）股份有限公司等单位出资认购的上海长发和南京长发的股权。另外，本公司无偿受让南京市水利局 28 万股南京长发公司的股权。本公司代持的股本金额合计 13,767,464.26 元。

[注 2] 根据《关于组建南京市国有企业混合所有制改革促进基金的建议方案》，南京国资混改基金有限公司是贯彻落实《有关深化国有企业改革的指导意见》（中发〔2015〕22 号）、《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》（国发〔2015〕54 号）等精神，推动国有资本和社会资本有序融合、共同发展，采用母子基金的模式，由紫金集团牵头、各相关市属集团参与。一期资金预计投资额在 10-20 亿，其中安居集团已出资 1.95 亿元，占实收资本的 10%。

(2) 本期不存在终止确认的情况。

13、 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	5,067,102,900.00	5,067,102,900.00
二、本期变动	1,109,945,200.00	1,109,945,200.00
加：外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	1,073,208,300.00	1,073,208,300.00
企业合并增加	-	-
减：处置	-	-
其他转出	-	-
公允价值变动	36,736,900.00	36,736,900.00
三、期末余额	6,177,048,100.00	6,177,048,100.00

(2) 本期新增采用公允价值计量的投资性房地产情况：

项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	变动时间
珑熹台租赁社区	成本法	562,101,080.33	565,741,700.00	568,595,500.00	2023 年 7 月
玄武区蒋王庙街 98 号 14 幢 101 室	成本法	712,943.84	1,290,900.00	1,442,100.00	2023 年 3 月
西花岗西门面	成本法	7,438,790.84	11,491,800.00	11,441,400.00	2023 年 3 月

项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	变动时间
花港西路	成本法	2,684,208.50	3,755,100.00	3,755,100.00	2023年11月
安德门大街32-4&19室、34-6&10室、38-5室	成本法	22,113,955.69	16,127,100.00	16,127,100.00	2023年11月
阅江台租赁社区3幢	成本法	132,976,036.95	134,019,700.00	134,019,700.00	2023年4月
神农路2-2号	成本法	1,674,597.58	1,519,400.00	1,519,400.00	2023年6月
春树街2-4号、2-8号	成本法	4,602,802.84	4,520,100.00	4,520,100.00	2023年6月
壮举路	成本法	128,833,593.64	130,438,400.00	130,438,400.00	2023年6月
笆斗山路	成本法	174,277,147.12	175,393,100.00	175,393,100.00	2023年10月
和悦街5号	成本法	11,623,500.00	28,911,000.00	29,279,300.00	2023年1月
合计		1,049,038,657.33	1,073,208,300.00	1,076,531,200.00	

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明:

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
珑熹台租赁社区	存货	562,101,080.33	对外出租	股东会决议	2,853,800.00	3,640,619.67
玄武区蒋王庙街98号14幢101室	存货	712,943.84	对外出租	办公会会议	151,200.00	577,956.16
西花岗西门面	存货	7,438,790.84	对外出租	合同审批	-50,400.00	4,053,009.16
花港西路	存货	2,684,208.50	对外出租	合同审批	-	1,070,891.50
安德门大街32-4&19室、34-6&10室、38-5室	存货	22,113,955.69	对外出租	办公会会议	-	-5,986,855.69
阅江台租赁社区3幢	存货	132,976,036.95	对外出租	办公会会议	-	1,043,663.05
神农路2-2号	存货	1,674,597.58	对外出租	办公会会议	-	-155,197.58
春树街2-4号、2-8号	存货	4,602,802.84	对外出租	办公会会议	-	-82,702.84
壮举路	存货	128,833,593.64	对外出租	办公会会议	-	1,604,806.36
笆斗山路	存货	174,277,147.12	对外出租	办公会会议	-	1,115,952.88
和悦街5号	存货	11,623,500.00	对外出租	董事会决议	368,300.00	17,287,500.00
合计		1,049,038,657.33			3,322,900.00	24,169,642.67

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因:

项目	投资性房地产金额	未办妥产权证书原因
1934第1号楼	13,779,096.55	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第2号楼	6,330,137.92	规划调整,尚未办取新证,原798.3m ² 有证
1934第3号楼	6,126,833.56	规划调整,尚未办取新证,原603.51m ² 有证
1934第4号楼	4,169,541.73	规划调整,更新改造,尚未办取
1934第5号楼	2,320,372.97	规划调整,更新改造,尚未办取

项 目	投资性房地产金额	未办妥产权证书原因
1934 第 6 号楼	2,870,124.09	规划调整, 尚未办取新证, 原 145.08 m ² 有证
1934 第 7 号楼	5,921,448.77	规划调整, 尚未办取新证, 原 908.91 m ² 有证
1934 第 8 号楼	7,508,669.27	规划调整, 尚未办取新证, 原 908.91 m ² 有证
1934 第 9 号楼	4,176,586.44	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 10 号楼	8,284,038.00	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 11 号楼	8,528,033.81	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 12 号楼	4,981,576.39	规划调整, 尚未办取新证, 原 608.58 m ² 有证
1934 第 13 号楼	1,945,373.34	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 14 号楼	2,059,420.28	规划调整, 尚未办取新证, 原 148.19 m ² 有证
1934 北侧门卫	84,909.15	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 南侧物管楼	1,556,458.26	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 配套及其他工程	22,396,222.32	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 地块	27,871,857.14	规划调整, 尚未办取
西花岗西地块	85,288,400.00	未付土地款, 无法办理
建宁路 297 号 1 号楼(仪凤园项目)	53,628,171.07	未通过竣工验收手续
建宁路 297 号 2 号楼(仪凤园项目)	31,498,023.30	原拆迁地块内应拆迁房屋, 根据市主要领导要求保留出新后的建筑, 对于该建筑的建设许可和产权登记问题, 相关部门至今未给予明确意见, 目前仍未取得房产证。原产权人已不存在, 无法办理产权证过户
珑嘉台租赁社区地下车库	13,317,200.00	尚未办理

14、 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	1,491,310,400.95	393,559,249.92
固定资产清理	-	-
合 计	1,491,310,400.95	393,559,249.92

(1) 固定资产情况:

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合 计
一、账面原值:					
1. 期初余额	463,365,594.20	8,419,047.04	12,735,976.30	84,517,630.98	569,038,248.52
2. 本期增加金额	1,124,466,399.53	-	-	2,641,948.81	1,127,108,348.34
(1) 购置	-	-	-	2,478,450.82	2,478,450.82
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	1,637,639.75	-	-	163,497.99	1,801,137.74
(4) 其他[注 1]	1,122,828,759.78	-	-	-	1,122,828,759.78
3. 本期减少金额	-	58,580.00	492,514.53	877,449.62	1,428,544.15
(1) 处置或报废	-	58,580.00	492,514.53	814,577.41	1,365,671.94
(2) 其他[注 2]	-	-	-	62,872.21	62,872.21
4. 期末余额	1,587,831,993.73	8,360,467.04	12,243,461.77	86,282,130.17	1,694,718,052.71

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
二、累计折旧					
1. 期初余额	95,455,186.76	6,061,060.47	10,512,023.43	63,450,727.94	175,478,998.60
2. 本期增加金额	20,989,012.15	667,839.48	512,307.94	6,878,212.63	29,047,372.20
(1) 计提	20,989,012.15	667,839.48	512,307.94	6,742,324.23	28,911,483.80
(2) 企业合并增加	-	-	-	135,888.40	135,888.40
3. 本期减少金额	-	52,406.66	510,744.99	555,567.39	1,118,719.04
(1) 处置或报废	-	52,406.66	510,744.99	499,692.62	1,062,844.27
(2) 其他[注 2]	-	-	-	55,874.77	55,874.77
4. 期末余额	116,444,198.91	6,676,493.29	10,513,586.38	69,773,373.18	203,407,651.76
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,471,387,794.82	1,683,973.75	1,729,875.39	16,508,756.99	1,491,310,400.95
2. 期初账面价值	367,910,407.44	2,357,986.57	2,223,952.87	21,066,903.04	393,559,249.92

[注 1] 本期其他增加系存货自用转入固定资产。

[注 2] 电子及办公设备其他减少系南京颐成房地产开发有限公司本期不再纳入合并范围。

15、 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,831,687.71	11,238,416.50
工程物资	-	-
合计	4,831,687.71	11,238,416.50

(1) 在建工程情况：

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
系统开发服务	4,498,979.81	-	4,498,979.81	7,305,778.34	-	7,305,778.34
工程改造	332,707.90	-	332,707.90	3,932,638.16	-	3,932,638.16
合计	4,831,687.71	-	4,831,687.71	11,238,416.50	-	11,238,416.50

16、 使用权资产

项目	房屋租赁费	运输设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	203,905,566.09	331,393.21	204,236,959.30
2. 本期增加金额	3,308,965.96	-	3,308,965.96
(1) 出租	3,308,965.96	-	3,308,965.96

项 目	房屋租赁费	运输设备	合 计
(2) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	228,357.40	-	228,357.40
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他[注]	228,357.40	-	228,357.40
4. 期末余额	206,986,174.65	331,393.21	207,317,567.86
二、累计摊销			
1. 期初余额	18,423,871.66	202,518.14	18,626,389.80
2. 本期增加金额	17,693,006.60	110,464.44	17,803,471.04
(1) 计提	17,693,006.60	110,464.44	17,803,471.04
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	36,116,878.26	312,982.58	36,429,860.84
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	170,869,296.39	18,410.63	170,887,707.02
2. 期初账面价值	185,481,694.43	128,875.07	185,610,569.50

注：本期其他减少系租赁条件变更，使用权资产原值减少。

17、 无形资产

项 目	软件	土地使用权	车位使用权	商标、著作权	合 计
一、账面原值					
1. 期初余额	17,112,257.07	31,778,027.14	800,250.00	-	49,690,534.21
2. 本期增加金额	6,398,443.36	-	-	314,238.93	6,712,682.29
(1) 购置	2,383,577.58	-	-	314,238.93	2,697,816.51
(2) 委托研发	4,014,865.78	-	-	-	4,014,865.78
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	16,637.17	-	-	-	16,637.17
(1) 处置	16,637.17	-	-	-	16,637.17
(2) 其他	-	-	-	-	-
4. 期末余额	23,494,063.26	31,778,027.14	800,250.00	314,238.93	56,386,579.33
二、累计摊销					
1. 期初余额	7,576,436.20	4,766,704.19	416,797.50	-	12,759,937.89
2. 本期增加金额	2,294,076.96	529,633.80	40,012.50	24,991.03	2,888,714.29

项 目	软件	土地使用权	车位使用权	商标、著作权	合 计
(1) 计提	2,294,076.96	529,633.80	40,012.50	24,991.03	2,888,714.29
3. 本期减少金额	16,637.17	-	-	-	16,637.17
(1) 处置	16,637.17	-	-	-	16,637.17
(2) 其他	-	-	-	-	-
4. 期末余额	9,853,875.99	5,296,337.99	456,810.00	24,991.03	15,632,015.01
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	13,640,187.27	26,481,689.15	343,440.00	289,247.90	40,754,564.32
2. 期初账面价值	9,535,820.87	27,011,322.95	383,452.50	-	36,930,596.32

18、 商誉

(1) 商誉账面价值:

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
江苏元龙房地产开发有限公司	12,835,649.68	-	-	-	-	12,835,649.68
安居福仁(南京)养老服务有限公司	1,839,013.21	-	-	-	-	1,839,013.21
南京汇杰建设发展有限公司	6,558,053.37	-	-	-	-	6,558,053.37
合 计	21,232,716.26	-	-	-	-	21,232,716.26

19、 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	111,274,326.79	20,886,739.48	11,669,885.00	-	120,491,181.27
岱山颐和居物业经营权	14,106,637.33	-	2,301,586.26	483,900.07	11,321,151.00
租赁房家具、家电等	-	27,429,948.90	3,908,767.72	-	23,521,181.18
其他	38,520,871.25	1,145,712.87	8,490,423.67	-	31,176,160.45
合 计	163,901,835.37	49,462,401.25	26,370,662.65	483,900.07	186,509,673.90

20、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	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
信用减值损失[注 1]	31,425,340.40	7,856,335.10	21,181,559.68	5,295,389.92
内部交易未实现利润	39,798,991.75	9,949,747.94	30,360,972.88	7,590,243.22

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
可抵扣亏损	54,385,339.57	13,596,334.91	20,424,553.36	5,106,138.34
新租赁准则可抵扣暂时性差异	166,808,029.86	41,702,007.48	-	-
车位成本分摊	56,165,352.32	14,041,338.08	61,257,333.40	15,314,333.35
税款抵扣	12,552,263.44	3,138,065.86	12,552,263.44	3,138,065.86
合 计	361,135,317.34	90,283,829.37	145,776,682.76	36,444,170.69

[注 1] 应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备合计金额为 32,448,737.24 元，与递延所得税资产的暂时性差异 31,425,340.40 元之间差异为 1,023,396.84 元，系实佳、雨花、国诚、安居（福仁）、宁颐及安之旅未来预计亏损未计算递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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
非同一控制企业合并资产评估增值	3,809,381.63	952,345.40	4,522,351.60	1,130,587.90
其他权益工具投资公允价值变动	185,074,476.00	46,268,619.00	201,510,048.00	50,377,512.00
新租赁准则应纳税暂时性差异	166,130,004.81	41,532,501.22	125,370.08	31,342.52
投资性房地产应纳税暂时性差异	1,308,909,779.72	327,227,444.93	1,115,720,381.44	278,930,095.36
合 计	1,663,923,642.16	415,980,910.55	1,321,878,151.12	330,469,537.78

21、 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
燕子矶G32地块办公楼定购首付款	1,167,988,080.00	654,152,500.00
临江路一期八年无息乐居雅安置房贷款	3,917,441.00	6,513,222.00
燕子矶新城保障房八年无息贷款	6,067,516.00	7,048,165.00
合 计	1,177,973,037.00	667,713,887.00

22、 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	203,747,743.21	203,747,743.21	冻结	保证金户、资金冻结、受托支付冻结等
存货	10,299,284,695.54	10,299,284,695.54	抵押	贷款抵押
固定资产	182,692,323.50	182,692,323.50	抵押	贷款抵押
投资性房地产	562,629,867.44	562,629,867.44	抵押	贷款抵押
合 计	11,248,354,629.69	11,248,354,629.69		

(续)

项 目	期 初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	57,145,788.75	57,145,788.75	冻结	保证金户、司法冻结等
存货	4,406,540,833.73	4,406,540,833.73	抵押	贷款抵押
固定资产	188,049,362.19	188,049,362.19	抵押	贷款抵押
投资性房地产	770,619,842.62	770,619,842.62	抵押	贷款抵押
合 计	5,422,355,827.29	5,422,355,827.29		

23、 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
担保借款	-	250,000,000.00
抵押借款	-	200,000,000.00
应计利息	-	556,111.11
合 计	-	450,556,111.11

24、 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	4,016,416,687.45	1,985,295,759.60
1 至 2 年	402,443,319.61	367,761,314.55
2 至 3 年	231,105,450.72	30,455,032.95
3 年以上	769,230,873.58	803,209,949.10
合 计	5,419,196,331.36	3,186,722,056.20

期末余额中账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
南京商茂房地产开发有限责任公司	45,595,602.84	项目尚未结算
中兴建设有限公司	41,084,516.82	项目尚未结算
中国建筑第四工程局有限公司	38,787,262.72	项目尚未结算
合肥建设装饰(集团)有限责任公司	28,444,147.59	项目尚未结算
安徽兴邦建筑工程有限公司	18,507,198.47	项目尚未结算
合 计	172,418,728.44	

25、 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	51,412,364.40	20,185,623.62
1 至 2 年	97,801.89	5,626,515.39
2 至 3 年	-	75,334.13
3 年以上	-	-
合 计	51,510,166.29	25,887,473.14

26、 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
合同负债	16,393,845,140.40	13,338,292,238.90
合 计	16,393,845,140.40	13,338,292,238.90

27、 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
一、短期薪酬	84,826,102.07	364,239,960.82	372,981,710.21	76,084,352.68
二、离职后福利-设定提存计划	5,722,795.68	52,303,295.79	48,186,263.26	9,839,828.21
三、辞退福利	250,349.16	1,738,081.02	1,801,530.18	186,900.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	90,799,246.91	418,281,337.63	422,969,503.65	86,111,080.89

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	79,388,644.80	290,536,644.44	299,606,293.67	70,318,995.57
2、职工福利费	1,622,248.90	18,682,986.07	17,200,606.14	3,104,628.83
3、社会保险费	1,020,501.25	20,487,901.43	20,406,098.28	1,102,304.40
其中：医疗保险费	1,009,883.36	17,836,425.19	17,754,123.53	1,092,185.02
工伤保险费	5,517.08	986,001.49	986,037.86	5,480.71
生育保险费	5,100.81	1,665,474.75	1,665,936.89	4,638.67
其他	-	-	-	-
4、住房公积金	241,734.00	28,753,832.00	28,840,639.00	154,927.00
5、工会经费和职工教育经费	2,552,973.12	5,776,337.48	6,925,813.72	1,403,496.88
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	-	2,259.40	2,259.40	-
合 计	84,826,102.07	364,239,960.82	372,981,710.21	76,084,352.68

(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
1、基本养老保险	90,391.84	35,869,608.15	35,864,157.11	95,842.88
2、失业保险费	2,824.84	1,117,370.90	1,117,189.30	3,006.44
3、企业年金缴费	5,629,579.00	15,316,316.74	11,204,916.85	9,740,978.89
4、其他	-	-	-	-
合 计	5,722,795.68	52,303,295.79	48,186,263.26	9,839,828.21

28、 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	115,095,220.00	162,136,336.56
个人所得税	1,269,130.50	1,300,036.82
印花税	497,885.03	946,771.01
增值税	89,499,940.91	142,110,247.87

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税	83,117,450.76	47,931,810.82
土地使用税	1,812,392.74	2,181,011.16
房产税	14,800,849.90	8,989,488.21
城市维护建设税	1,034,132.53	11,504,225.30
教育费附加	816,147.43	8,062,824.00
环保税	2,208,719.92	2,296,200.34
合 计	310,151,869.72	387,458,952.09

29、 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	350,000.00	350,000.00
其他应付款	16,818,798,785.35	13,916,689,732.17
合 计	16,819,148,785.35	13,917,039,732.17

(1) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
南京市政排水处	250,000.00	250,000.00
南京水务集团有限公司	100,000.00	100,000.00
合 计	350,000.00	350,000.00

(2) 其他应付款

按账龄列示其他应付款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	7,006,650,203.75	8,217,247,540.71
1 至 2 年	5,921,754,037.24	1,484,188,241.03
2 至 3 年	1,682,330,334.68	1,171,330,591.54
3 年以上	2,208,064,209.68	3,043,923,358.89
合 计	16,818,798,785.35	13,916,689,732.17

期末余额中账龄超过 1 年的重要其他应付款:

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因	账龄
南京市江南小化工集中整治工作现场指挥部	6,085,572,534.05	项目尚未结算	1 年以内; 1-2 年; 2-3 年
南京扬子江开发置业有限公司	868,309,280.22	关联方借款尚未偿还	1 年以内; 1-2 年
南京市土地储备中心	732,575,163.06	政府往来	1 年以内; 1-2 年; 2-3 年; 3-4 年
上海融创房地产开发集团有限公司	672,937,720.17	关联方借款尚未偿还	1-2 年; 2-3 年; 3-4 年; 4-5 年; 5 年以上
苏州颐万居置业有限公司	470,700,000.00	关联方往来款	1-2 年

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因	账龄
南京华颐房地产开发有限公司	399,663,846.38	关联方往来款	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年
南京丰盛置业发展有限公司	305,906,451.19	项目尚未结算	5 年以上
南京尚宸房地产开发有限公司	297,000,000.00	关联方往来款	1 年以内；1-2 年；2-3 年；
合 计	9,832,664,995.07		

30、 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,168,084,852.70	4,307,434,151.77
一年内到期的长期借款利息	21,639,696.61	59,292,117.47
一年内到期的应付债券	4,877,255,925.92	3,736,565,205.48
一年内到期的应付债券利息	255,592,013.83	213,686,216.62
一年内到期的长期应付款	250,000,000.00	252,154,166.67
一年内到期的长期应付款利息	22,544,025.00	22,150,622.22
一年内到期的租赁负债	15,160,968.73	11,168,819.06
其他权益工具（永续债）利息	2,377,500.00	2,488,611.11
合 计	10,612,654,982.79	8,604,939,910.40

(1) 一年内到期的长期借款分类列示：

项 目	期末余额	期初余额
担保借款	2,841,862,500.00	2,915,112,625.57
抵押借款	170,340,000.00	320,540,000.00
担保+抵押借款	707,575,352.70	496,281,526.20
信用借款	1,291,000,000.00	525,500,000.00
担保+质押借款	157,307,000.00	50,000,000.00
合 计	5,168,084,852.70	4,307,434,151.77

31、 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期融资券	-	507,083,333.33
待转销项税	1,031,659,887.61	760,520,237.59
其他	475,683,489.12	144,430,410.03
合 计	1,507,343,376.73	1,412,033,980.95

32、 长期借款

(1) 长期借款分类：

项 目	期末余额	期初余额
抵押+担保借款	2,731,108,721.36	3,365,775,762.42
抵押借款	3,146,060,000.00	-
担保借款	7,873,840,350.00	8,859,370,000.00
信用借款	1,453,580,000.00	2,109,500,000.00

项 目	期末余额	期初余额
担保+质押借款	1,460,614,000.00	1,685,400,000.00
合 计	16,665,203,071.36	16,020,045,762.42

33、 应付债券

(1) 分项列示:

项 目	期末余额	期初余额
22 南京安居 MTN001	359,460,000.00	359,280,000.00
22 南京安居 MTN002(绿色)	529,483,250.00	529,324,250.00
23 南京安居 MTN001(绿色)	500,000,000.00	-
19 宁安 01	-	2,793,793,333.33
22 宁安 01	1,999,755,555.56	1,999,688,888.89
23 宁安 01	1,660,000,000.00	-
23 宁安 02	1,800,000,000.00	-
22 南京安居 PPN001	1,200,000,000.00	1,199,000,000.00
21 南京安居债 01	2,246,745,000.00	2,250,000,000.00
22 南京安居债 01	698,562,666.67	698,170,666.67
20 燕子矶片 MTN001	499,045,726.03	498,257,559.03
20 燕子矶片 MTN002	379,247,275.02	498,841,157.02
21 安居 A3	-	800,000,000.00
21 宁置业	-	280,000,000.00
20 南京建设 PRN001	478,867,924.43	499,437,500.00
21 宁建发	-	998,000,000.00
合 计	12,351,167,397.71	13,403,793,354.94

(2) 应付债券的增减变动:

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期 限	发行金额	期初余额
22 南京安居 MTN001	360,000,000.00	3.37	2022-01-25	5	360,000,000.00	359,280,000.00
22 南京安居 MTN002(绿色)	530,000,000.00	3.15	2022-04-24	5	530,000,000.00	529,324,250.00
23 南京安居 MTN001(绿色)	500,000,000.00	2.88	2023-08-15	5	500,000,000.00	-
19 宁安 01	2,800,000,000.00	2.87	2019-07-24	5	2,800,000,000.00	2,793,793,333.33
22 宁安 01	2,000,000,000.00	2.66	2022-09-22	5	2,000,000,000.00	1,999,688,888.89
23 宁安 01	1,660,000,000.00	3.29	2023-03-08	5	1,660,000,000.00	-
23 宁安 02	1,800,000,000.00	2.85	2023-08-23	5	1,800,000,000.00	-
22 南京安居 PPN001	1,200,000,000.00	3.00	2022-07-12	3	1,200,000,000.00	1,199,000,000.00
21 南京安居债 01	2,250,000,000.00	3.25	2021-07-29	5	2,250,000,000.00	2,250,000,000.00
22 南京安居债 01	700,000,000.00	2.72	2022-09-13	5	700,000,000.00	698,170,666.67
20 燕子矶片 MTN001	500,000,000.00	3.95	2020-3-13	5	500,000,000.00	498,257,559.03
20 燕子矶片 MTN002	500,000,000.00	3.80	2020-6-23	3+2	500,000,000.00	498,841,157.02
21 安居 A3	800,000,000.00	3.60	2021-09-13	3	800,000,000.00	800,000,000.00
21 宁置业	280,000,000.00	4.27	2021-10-27	3	280,000,000.00	280,000,000.00
20 南京建设 PRN001	500,000,000.00	3.85	2020-9-21	3+2	500,000,000.00	499,437,500.00

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期 限	发行金额	期初余额
21 宁建发	1,000,000,000.00	4.29	2021-4-29	3	1,000,000,000.00	998,000,000.00
合计						13,403,793,354.94

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额
22 南京安居 MTN001	-	12,132,000.00	180,000.00	12,132,000.00	-	359,460,000.00
22 南京安居 MTN002(绿色)	-	16,695,000.00	159,000.00	16,695,000.00	-	529,483,250.00
23 南京安居 MTN001(绿色)	500,000,000.00	5,480,000.00	-	-	5,480,000.00	500,000,000.00
19 宁安 01	-	80,364,018.00	6,206,666.67	80,364,018.00	2,800,000,000.00	-
22 宁安 01	-	53,202,660.00	66,666.67	53,202,660.00	-	1,999,755,555.56
23 宁安 01	1,660,000,000.00	45,208,255.55	-	-	45,208,255.55	1,660,000,000.00
23 宁安 02	1,800,000,000.00	18,525,000.00	-	-	18,525,000.00	1,800,000,000.00
22 南京安居 PPN001	-	36,000,000.00	1,000,000.00	36,000,000.00	-	1,200,000,000.00
21 南京安居债 01	-	73,128,656.25	- 3,255,000.00	73,128,656.25	-	2,246,745,000.00
22 南京安居债 01	-	19,040,952.00	392,000.00	19,040,952.00	-	698,562,666.67
20 燕子矶片 MTN001	-	19,750,000.00	788,167.00	19,750,000.00	-	499,045,726.03
20 燕子矶片 MTN002	-	16,720,000.00	406,118.00	139,000,000.00	-2,280,000.00	379,247,275.02
21 安居 A3	-	30,394,000.00	-	30,394,000.00	800,000,000.00	-
21 宁置业	-	11,956,000.00	-	11,956,000.00	280,000,000.00	-
20 南京建设 PRN001	-	27,500,000.00	-569,575.57	27,500,000.00	20,000,000.00	478,867,924.43
21 宁建发	-	42,900,000.00	-	42,900,000.00	998,000,000.00	-
合计	3,960,000,000.00	508,996,541.80	5,374,042.77	562,063,286.25	4,964,933,255.55	12,351,167,397.71

34、 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁负债	170,203,966.70	181,666,584.56
合计	170,203,966.70	181,666,584.56

35、 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	9,220,000,000.00	9,170,000,000.00
专项应付款	722,934,916.04	809,506,847.19
合计	9,942,934,916.04	9,979,506,847.19

(1) 按款项性质列示长期应付款:

项 目	期末余额	期初余额
融资租赁贷款	-	250,000,000.00
债权投资计划	9,220,000,000.00	8,920,000,000.00
合计	9,220,000,000.00	9,170,000,000.00

(2) 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
保障性安居工程中央基建投资专项资金	27,780,189.93	-	27,780,189.93	-
新燕街危旧房及棚户区改造	1,283,900.00	-	-	1,283,900.00
招大引强奖金	36,000.00	-	-	36,000.00
市建筑节能示范项目专项补助资金	180,000.00	-	180,000.00	-
岱山东路北延项目专项资金	445,000,000.00	-	65,000,000.00	380,000,000.00
龙蟠中路(玄武段)建筑立面综合整治工程	4,389,022.09	-	3,948,477.20	440,544.89
应天大街(雨花段)两侧建筑立面整治出新工程	153,716.59	-	-	153,716.59
地铁四号线孟北站地块保障房(二期商住地块)A地块2019年市级建筑产业现代化示范项目	-	300,000.00	-	300,000.00
龙蟠中路(秦淮段)建筑立面综合整治工程	369,900.00	-	-	369,900.00
应天大街(秦淮段)两侧建筑立面整治出新工程	187,000.00	-	-	187,000.00
中央财政支持住房租赁市场发展补助资金	54,106,595.00	-	54,106,595.00	-
省级住房保障建设引导资金	92,000.00	-	-	92,000.00
保障房配套教育设施建设费	78,680,000.00	-	-	78,680,000.00
财政补助(学校)	1,200,000.00	-	-	1,200,000.00
党建工作经费补助	20,000.00	-	-	20,000.00
凯燕片区(C、D区)地块地下水修复工程	4,669,550.00	-	2,067,983.11	2,601,566.89
化工一厂地块土壤污染状况调查项目	1,670,000.00	-	-	1,670,000.00
PPP项目专项补助资金	2,000,000.00	200,000.00	-	2,200,000.00
孟北租赁房项目	109,620,000.00	-	-	109,620,000.00
绿洲租赁房项目	76,140,000.00	-	-	76,140,000.00
城市园林绿化品质提升	672,075.47	-	672,075.47	-
2022年度南京市绿色建材示范项目奖补资金	1,150,698.11	-	859,868.94	290,829.17
南京市岱山实验小学伴山路教室改建专项资金	106,200.00	-	106,200.00	-
明城墙沿线旧城出新项目专项资金	-	65,000,000.00	-	65,000,000.00
南京市工业和信息化发展专项资金标杆应用场景引领项目	-	4,800,000.00	3,980,541.50	819,458.50

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2023 年度南京市绿色建材示范项目奖补资金	-	800,000.00	-	800,000.00
2021 年度市级建筑产业现代化示范项目专项引导资金补助（孟北新增三组团）	-	650,000.00	-	650,000.00
2021 年度市级建筑产业现代化示范项目专项引导资金补助（百二 C 地块）	-	380,000.00	-	380,000.00
合 计	809,506,847.19	72,130,000.00	158,701,931.15	722,934,916.04

36、 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	14,400,000.00	-	9,415,000.00	4,985,000.00
合 计	14,400,000.00	-	9,415,000.00	4,985,000.00

37、 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例%			金额	比例%
南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司	4,000,000,000.00	100.00	-	-	4,000,000,000.00	100.00
合 计	4,000,000,000.00	100.00	-	-	4,000,000,000.00	100.00

38、 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：

南京安居建设集团有限责任公司于 2021 年与百瑞信托有限责任公司签订了百瑞富诚 693 号集合资金信托计划（南京安居集团）永续期债权投资合同。名称：百瑞富诚 693 号集合资金信托计划（南京安居集团）；期限：3+N 年；起息日：2021 年 9 月 17 日；兑付日：2099 年 12 月 31 日；投资本金：不超过 20 亿元人民币；年利率：初始利率为 5.30%。

南京安居建设集团有限责任公司于 2022 年 01 月 25 日与北方国际信托股份有限公司签订了永续期信托贷款合同。名称：南京安居建设集团永续期信托贷款；期限：3+N 年；起息日：2022 年 01 月 28 日；兑付日：2099 年 12 月 31 日；投资本金：10 亿元人民币；年利率：初始利率为 4.9%。

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表：

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
百瑞信托永续债	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00
北方国际信托永续债	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00
合 计	1,700,000,000.00	-	-	1,700,000,000.00

39、 资本公积

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）	328,071,007.46	-	-	328,071,007.46
财政拨款转入	23,916,099,965.76	420,906,056.25	-	24,337,006,022.01
房产转入	638,718,300.00	-	72,508,700.15	566,209,599.85
无偿划转股权转入	143,902,335.47	-	-	143,902,335.47
其他资本公积	4,042,097,567.17	1,338,426.26	-	4,043,435,993.43
合 计	29,068,889,175.86	422,244,482.51	72,508,700.15	29,418,624,958.22

40、 其他综合收益

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：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	151,132,536.00	-16,435,572.00	-	-4,108,893.00	-12,326,679.00	-	138,805,857.00
其中：重新 计量设定受 益计划变动 额	-	-	-	-	-	-	-
权益 法下不能转 损益的其他 综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他 权益工具投 资公允价值 变动	151,132,536.00	-16,435,572.00	-	-4,108,893.00	-12,326,679.00	-	138,805,857.00
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	214,950,886.85	24,169,642.67	-	6,042,410.67	15,849,581.18	2,277,650.82	230,800,468.03
其中：权益 法下可转损	-	-	-	-	-	-	-

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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
益的其他综合收益							
其他							
债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-
自用房屋转投资性房地产	214,950,886.85	24,169,642.67	-	6,042,410.67	15,849,581.18	2,277,650.82	230,800,468.03
其他综合收益合计	366,083,422.85	7,734,070.67	-	1,933,517.67	3,522,902.18	2,277,650.82	369,606,325.03

41、 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	12,558,012.22	-	-	12,558,012.22
合 计	12,558,012.22	-	-	12,558,012.22

42、 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,271,297,031.89	2,061,712,248.96
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	2,271,297,031.89	2,061,712,248.96
加：本期归属于母公司所有者的净利润	156,929,566.24	452,539,495.44
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	204,648,610.97	262,486,944.08
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-19,532,231.57
期末未分配利润	2,223,577,987.16	2,271,297,031.89

43、 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,015,340,889.86	15,874,672,274.48	15,071,786,461.15	13,298,660,767.25
其他业务	40,555,278.44	17,507,706.00	156,979,736.49	192,709,505.26
合 计	18,055,896,168.30	15,892,179,980.48	15,228,766,197.64	13,491,370,272.51

主营业务明细：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	17,107,909,955.25	15,437,922,847.82	13,659,200,569.01	12,466,685,924.03
建设管理费	139,217,065.76	14,603,600.14	350,488,119.36	39,278,728.87
租赁房产	296,517,927.78	44,772,302.77	134,458,302.56	20,810,916.10
酒店服务	65,386,754.43	17,045,472.68	53,414,743.11	17,354,940.54
资产运营管理	23,830,541.51	17,283,818.86	18,272,550.06	5,837,777.89
商业运营管理	70,030,576.73	63,721,627.97	50,252,381.88	25,802,261.05
环境整治项目	213,219,456.27	212,276,060.04	587,488,895.91	586,545,499.68
养老服务	33,529,774.74	32,883,034.22	7,491,203.84	4,356,818.27
建筑装饰服务	65,698,837.39	34,163,509.98	210,719,695.42	131,987,900.82
合 计	18,015,340,889.86	15,874,672,274.48	15,071,786,461.15	13,298,660,767.25

44、 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	25,203,604.76	72,102.02
城市维护建设税	39,549,094.14	40,728,105.12
教育费附加	27,854,197.03	26,877,417.12
土地增值税	27,823,635.39	275,444,897.75
房产税	60,287,553.46	35,469,974.41
印花税	12,055,983.08	9,333,638.70
车船使用税	27,960.00	28,080.00
土地使用税	7,930,946.40	7,717,189.06
环境保护税	16,958,344.97	15,634,356.22
合 计	217,691,319.23	411,305,760.40

45、 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,964,546.51	33,924,525.16
劳务费	16,767,883.93	2,767,416.82
办公费用	1,001,085.86	719,890.13
差旅费	95,980.48	54,481.30
业务招待费	95,767.06	129,254.70
邮电通讯费	1,341,622.57	1,149,328.98
折旧费	524,507.88	526,360.62

项 目	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销及低值易耗品摊销	5,145,734.05	4,008,895.69
广告宣传费	47,950,328.07	49,462,022.52
租赁费	1,434,467.42	897,931.30
装修费	5,429,208.00	7,619,354.38
水电汽费用	4,301,366.27	2,236,485.64
销售策划费	22,804,039.15	46,036,843.17
交通费	402,032.53	421,132.84
修理维保费	3,708,975.22	1,864,792.54
销售服务费	50,648,729.39	88,839,869.24
交易服务费	3,294,825.35	20,385,562.18
代理费	67,258,248.99	51,956,987.91
中介机构咨询费	4,655,646.95	3,973,884.18
物业管理费	23,186,612.94	20,838,618.35
劳动保护费	75,171.37	128,327.83
其他	8,286,461.92	3,483,018.19
合 计	298,373,241.91	341,424,983.67

46、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	362,914,310.39	336,455,916.14
折旧摊销费	19,359,384.21	18,566,746.77
办公费用	3,263,033.91	5,056,011.56
规划设计费	-	590,094.33
汽车费用	2,264,406.97	1,138,825.65
邮电通讯费	3,648,630.44	3,558,812.65
差旅费	1,795,738.73	1,088,028.13
业务招待费	3,386,475.54	4,378,583.38
长期待摊费用摊销及低值易耗品摊销	7,885,959.61	8,481,222.16
修理维保费	2,426,621.67	-
业务宣传费	3,725,281.94	4,553,425.95
交通费	1,391,854.09	1,846,353.61
水电汽费	7,158,747.66	6,501,104.66
物业管理费	9,326,634.87	13,692,681.76
租赁费	13,738,463.02	12,337,483.23
劳务费	12,092,829.16	14,324,218.09
会务费	243,887.06	145,506.55
代理费	635,706.14	831,671.23
信息化支出	5,350,050.06	3,478,348.60
中介机构咨询费	16,704,496.46	19,210,587.74

项 目	本期发生额	上期发生额
党团费用	612,748.91	1,461,119.56
各项基金	711,018.13	698,162.13
劳动保护费	365,671.32	659,654.70
装修费	157,926.96	546,291.01
隔离点费用	-	4,063,494.29
协会会费	520,702.97	618,793.21
管理服务费	9,772,288.25	22,801,331.52
其他	18,028,443.88	6,125,435.09
合 计	507,481,312.35	493,209,903.70

47、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	291,345,076.56	268,409,204.53
减：利息收入	232,329,821.23	125,662,022.77
汇兑损益	18.34	69.49
手续费	1,812,206.51	2,053,528.55
合 计	60,827,480.18	144,800,779.80

48、 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	90,755,410.06	107,795,836.75
生产、生活性服务业可抵扣进项税额加计 10%	616,210.60	454,418.87
个税手续费返还	283,744.14	242,759.46
合 计	91,655,364.80	108,493,015.08

49、 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益[注]	-111,418,486.95	357,925,919.04
处置长期股权投资产生的投资收益	-	14,441,999.24
被投资单位清算损益	84,094.82	-
持有理财产品的投资收益	2,212,871.00	14,971,077.85
收到的现金股利	7,000,000.00	12,000,000.00
合 计	-102,121,521.13	399,338,996.13

注：本期投资收益-权益法核算的长期股权投资收益-111,418,486.95 元与长期股权投资-权益法下确认的投资损益-122,981,818.05 元之间的差额 11,563,331.10 元系顺流交易抵消形成。

50、 公允价值变动收益

项 目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	639,950.68	195,000.00
投资性房地产公允价值变动	36,736,900.00	57,647,407.07
合 计	37,376,850.68	57,842,407.07

51、 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-11,266,842.49	637,876.63
合 计	-11,266,842.49	637,876.63

52、 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	299,805.00	55,470.94
合 计	299,805.00	55,470.94

53、 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
罚款及违约金收入	3,681,896.59	1,432,142.14
非流动资产毁损报废利得	-	248,196.90
不用支付的款项	1,131,883.69	1,713,828.66
其他	148,488.90	608,055.07
合 计	4,962,269.18	4,002,222.77

54、 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	840,000.00	313,281.20
罚款及滞纳金支出	340,847.31	274,936.36
非流动资产毁损报废损失	22,287.77	83,545.22
违约损失	35,518.28	679,607.15
其他	459,246.78	957,901.00
合 计	1,697,900.14	2,309,270.93

55、 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	387,214,303.51	281,366,954.87
递延所得税费用	54,458,032.67	38,866,011.54
合 计	441,672,336.18	320,232,966.41

56、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	656,878,523.87	594,482,248.84
加：信用减值损失	11,266,842.49	-637,876.63
资产减值准备	-	-
固定资产、投资性房地产、使用权资产折旧	46,714,954.84	32,259,086.07
生产性生物资产折旧	-	-
无形资产摊销	2,888,714.29	2,149,294.58
长期待摊费用摊销	26,370,662.65	15,303,222.43
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）	-299,805.00	-55,470.94
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	22,287.77	-164,651.68
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-37,376,850.68	-57,842,407.07
财务费用（收益以“-”号填列）	291,345,094.90	268,409,274.02
投资损失（收益以“-”号填列）	102,121,521.13	-399,338,996.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-29,298,064.92	319,896.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	83,577,855.10	40,016,059.47
存货的减少（增加以“-”号填列）	-394,892,089.41	-4,155,390,590.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	53,560,608,799.18	62,706,049,104.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-58,923,182,158.10	-60,290,813,041.92
经营活动产生的现金流量净额	-4,603,253,711.89	-1,245,254,848.24
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	9,059,380,245.29	15,040,896,786.80
减：现金的期初余额	15,040,896,786.80	15,380,248,973.56
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	-5,981,516,541.51	-339,352,186.76

(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	9,059,380,245.29	15,040,896,786.80
其中：库存现金	127,289.88	202,817.53
可随时用于支付的银行存款	9,056,396,294.13	14,885,028,387.92
可随时用于支付的其他货币资金	2,856,661.28	155,665,581.35
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、现金及现金等价物余额	9,059,380,245.29	15,040,896,786.80

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

报告期公司未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

报告期公司未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

报告期公司未发生反向购买。

4、处置子公司

报告期公司未发生处置子公司。

5、其他原因导致的合并范围变动

(1) 报告期新设成立南京颐科置业有限公司、南京星城房地产开发有限公司，纳入公司合并范围；

(2) 本期取得对苏州相茂置业有限公司、南京鼎茂置业有限公司的控制权，纳入公司合并范围。

(3) 本期失去对子公司南京颐成房地产开发有限公司的控制权，不再纳入公司合并范围。

(4) 子公司南京国会投资置业有限公司于 2023 年 10 月注销，不再纳入公司合并范围。

七、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
南京安居保障房建设发展有限公司	南京	南京	保障性住房	100.00	-	100.00
南京万晖置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京安科置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	60.00	60.00
南京安高置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京安迈置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京安通置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐群置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京汇杰建设发展有限公司	南京	南京	建设工程设计	-	100.00	100.00
南京安居瑾家公寓管理有限公司	南京	南京	住房租赁	-	100.00	100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
南京颐居建设集团有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京颐泉房地产置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	60.00	60.00
南京颐润房地产置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
南京颐峰置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	65.00	65.00
南京佳佑城房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
南京国诚置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐恒房地产置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
镇江颐发房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营	-	34.00	34.00
扬州颐诚置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	40.00	40.00
扬州颐瑞居置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发经营	-	65.00	65.00
江苏元龙房地产开发有限公司	丹阳	丹阳	房地产开发经营	-	50.00	50.00
苏州颐亨置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
苏州颐泽置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
徐州国基投资置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	100.00	100.00
徐州颐泉置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	徐州	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
徐州颐居置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	52.50	52.50
徐州颐宁置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	50.00	50.00
徐州颐润居置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京锦新置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	40.00	40.00
南京市颐峰装饰有限公司	南京	南京	住宅室内装饰装修	-	100.00	100.00
南京锦颐装饰有限公司	南京	南京	住宅室内装饰装修	-	40.00	40.00
南京颐兆居置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐城房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	35.00	51.00
徐州颐丰装饰有限公司	徐州	徐州	住宅室内装饰装修	-	100.00	100.00
南京颐兆居装饰有限公司	南京	南京	住宅室内装饰装修	-	100.00	100.00
苏州颐永居置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	-	51.00	51.00
南京和颐房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	60.00
南京颐盛居置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	62.00	62.00
南京颐玥居置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	70.00	70.00
南京颐铂居置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐科置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	88.00	88.00
苏州相茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	-	18.00	56.00
南京鼎茂置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	28.00	51.00
南京国资投资置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京颐和臻远项目管理有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
南京建设发展集团有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京实佳基础设施建设开发有限责任公司	南京	南京	房地产开发经营	-	80.00	80.00
南京建设发展集团雨花房地产开	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
发有限公司						
南京建设发展集团保障房建设有限公司	南京	南京	保障房建设	-	100.00	100.00
南京建盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100.00	100.00
南京颐瑞健康产业发展有限公司	南京	南京	健康咨询服务	100.00	-	100.00
安居福仁(南京)养老服务有限公司	南京	南京	养老服务	-	100.00	100.00
南京安居福仁护理院管理有限公司	南京	南京	护理机构服务	-	100.00	100.00
南京颐悦置业发展有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京安居颐和资产经营管理有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京基础建设发展有限责任公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	100.00
南京宁颐实业有限责任公司	南京	南京	旅游饭店	77.01	-	77.01
南京安之旅企业管理有限公司	南京	南京	企业管理咨询	51.00	-	51.00
南京颐和历史文化建筑保护利用有限责任公司	南京	南京	历史建筑保护利用	73.53	-	73.53
南京市胜利圩水产养殖有限公司	南京	南京	淡水鱼类养殖	100.00	-	100.00
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	南京	南京	环境整治工程; 工程建设项目投资及管理; 物业管理	50.00	-	50.00
南京迅燕建设有限公司	南京	南京	城镇化旧房改造工程、旧城改造工程、园区建设工程	-	50.00	50.00
南京拓燕投资有限公司	南京	南京	城镇化旧房改造工程、旧城改造工程、园区建设工程	-	50.00	50.00
南京燕熙建设有限公司	南京	南京	城镇化旧房改造工程、旧城改造工程、园区建设工程	-	50.00	50.00
南京滨诚整治开发有限公司	南京	南京	环境整治工程	-	50.00	50.00
南京燕诚建设发展有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	50.00	50.00
南京安江置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	67.50	67.50
南京星城房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	40.00	40.00
南京润江资产管理有限公司	南京	南京	资产管理服务	-	50.00	50.00

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业及联营企业

本公司合营及联营企业的情况详见“五、11、长期股权投资”。

八、关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	有限公司（国有独资）	南京	国有资产的营运与监管	527,596.73	100.00	100.00

本公司的最终控制方为南京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营及联营企业情况

本公司合营及联营企业的情况详见“五、11、长期股权投资”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
保利江苏房地产发展有限公司	子公司非控股股东
江苏中南建设集团股份有限公司	子公司非控股股东母公司
南京夫子庙文化旅游集团有限公司	子公司非控股股东
南京铧腾置业有限公司	联营公司非控股股东
南京江宁科学园发展有限公司	子公司非控股股东
南京栖霞国有资产经营有限公司	子公司非控股股东
南京仁远投资有限公司	子公司非控股股东
南京市鸿悦置业有限公司	子公司非控股股东
南京市科技创新投资有限责任公司	对外投资单位
南京新城创锦房地产有限公司	子公司非控股股东之参股公司
南京新城万嘉房地产有限公司	子公司非控股股东
南京新希望置业有限公司	联营公司非控股股东
南京颐盛房地产开发有限公司	联营公司控股股东
南京银城房地产开发有限公司	子公司非控股股东
南京银澜企业管理有限公司	子公司非控股股东
上海中梁地产集团有限公司	子公司非控股股东之最终控制方
南京长发房地产开发有限责任公司	子公司非控股股东
南京中南新锦城房地产开发有限公司	子公司非控股股东之子公司
南通中南新世界中心房地产开发有限公司	子公司非控股股东
南通中南新世界中心开发有限公司	子公司非控股股东
上海融创房地产开发集团有限公司	子公司非控股股东
融创房地产集团有限公司	子公司非控股股东之最终控制方
新城控股集团股份有限公司	子公司非控股股东母公司
中南镇江房地产开发有限公司	子公司非控股股东母公司控股公司
南京市鼓楼区城市建设有限公司	子公司非控股股东

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南京旅游集团有限责任公司	子公司非控股股东
南京市鼓楼国有资产投资发展控股集团有限公司	子公司非控股股东
南京扬子江开发置业有限公司	子公司非控股股东
上海奔汇投资咨询有限公司	子公司非控股股东
华润置地控股有限公司	子公司非控股股东母公司
南京融创企业管理有限公司	子公司非控股股东
南京奥体建设开发有限责任公司	子公司非控股股东
南京仁恒江洲房地产开发有限公司	联营公司控股股东
金茂投资管理（天津）有限公司	子公司非控股股东
南京金基通产置业有限公司	子公司非控股股东
金茂商业房地产（上海）有限公司	子公司非控股股东
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司非控股股东
苏州南山新吴房地产开发有限公司	子公司非控股股东
苏州兴立商务咨询有限公司	子公司非控股股东
招商局地产（苏州）有限公司	子公司非控股股东

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京鑫颐联置业顾问有限公司	代理服务费	46,719,249.05	11,488,542.93
南京鑫颐联置业顾问有限公司	咨询费	69,666.04	258,207.55
南京鑫颐联置业顾问有限公司	策划费	-	152,112.90
南通中南新世界中心开发有限公司	借款利息支出	-	550,745.33
上海融创房地产开发集团有限公司	借款利息支出	-	550,745.33
上海新龙基（集团）有限公司	工程管理费	-	1,151,781.10
南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	借款利息支出	2,051,194.96	29,568,666.67
阳光绿城物业服务（南京）有限公司	物业安保等服务	5,890,557.78	10,136,118.03
南京颐悦商业管理有限公司	服务费	18,384,918.44	20,621,749.87
保利江苏房地产发展有限公司	借款利息支出	14,320,064.37	34,861,324.24
保利江苏房地产发展有限公司	管理服务费	-	801,886.79
江苏宜居建设工程有限公司	工程开发支出	211,419,422.88	32,110,091.75
南京奥体建设开发有限责任公司	借款利息支出	70,738,711.44	7,367,578.56
南京奥颐房地产开发有限公司	借款利息支出	-	547,261.46
华润置地控股有限公司	借款利息支出	-	45,635,393.51
南京安居贝客资产管理经营有限公司	劳务费	-	13,451.40
南京安居建合建筑科技有限公司	工程开发支出	575,239.23	563,842.04
南京融创企业管理有限公司	管理服务费	968,606.60	1,116,931.47
南京扬子江开发置业有限公司	借款利息支出	49,532,109.69	6,772,178.65
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	销售服务费	25,653,208.32	5,586,188.43
南京建邺城市建设集团有限公司	借款利息支出	11,834,755.09	-

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京仁恒江洲房地产开发有限公司	服务费	1,853,396.22	-
南京仁恒物业管理有限公司	物业管理费	1,251,489.04	-
上海融创房地产开发集团有限公司	销售服务费	6,567,160.40	-
南京江北新区测绘有限公司	房产实测费	368,951.88	-
上海奔汇投资咨询有限公司	咨询服务费	3,353,912.45	-
金茂商业房地产(上海)有限公司	借款利息支出	12,223,570.28	-
招商局地产(苏州)有限公司	借款利息支出	11,112,336.76	-
苏州旭辉盛昌企业管理有限公司	借款利息支出	6,111,785.14	-
宝享房地产(深圳)有限公司	借款利息支出	6,111,785.14	-
深圳市南山房地产开发有限公司	借款利息支出	10,001,103.05	-
金茂商业房地产(上海)有限公司	咨询服务费	7,193,004.57	-
苏州南山新吴房地产开发有限公司	咨询服务费	2,877,201.83	-
招商局地产(苏州)有限公司	咨询服务费	2,877,201.83	-
苏州兴立商务咨询有限公司	咨询服务费	2,157,901.37	-
苏州旭辉置业有限公司	销售劳务费	8,775,075.08	-
南京颐和企业管理有限公司	咨询服务费	212,867.95	-
南京银城房地产开发有限公司	维修费	10,030.38	-
南京颐和企业管理有限公司	软装设计费	106,132.07	-
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	会务费	36,988.38	-
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	餐费	430,104.40	-
南京安居贝客公寓管理有限公司	销售服务费	1,323,527.92	-
南京鑫颐联置业顾问有限公司	会议费	58,084.00	-
南京鑫颐联置业顾问有限公司	信息化支出	9,433.96	-

销售商品/提供劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京安居贝客公寓管理有限公司	租赁收入	8,244,413.67	3,462,014.97
南京安居贝客公寓管理有限公司	借款利息收入	-	31,690.26
南京安居贝客公寓管理有限公司	咨询收入	-	360,401.60
南京华颐房地产开发有限公司	借款利息收入	-	-42,374,717.09
南京锦安中垠房地产开发有限公司	借款利息收入	30,881,459.52	176,941,698.45
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	借款利息收入	-	8,723,444.44
南京颐燕置业有限公司	借款利息收入	-	-55,969,315.08
镇江颐润中南置业公司	管理费收入	-409,056.60	363,962.26
南京尚宸房地产开发有限公司	管理费收入	-	12,145,513.76
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	借款利息收入	-	6,281,597.33
江苏宜居建设工程有限公司	管理费收入	415,449.75	864,402.99
南京铎腾置业有限公司	借款利息收入	-	1,371,509.98
南京聚盛房地产开发有限公司	借款利息收入	-	18,646,968.09
南京聚盛房地产开发有限公司	管理费收入	-	471,698.11
南京市科技创新投资有限责任公司	管理费收入	-	3,745,283.05
南京鑫颐联置业顾问有限公司	租赁收入	501,108.35	54,530.87

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京颐铮居置业有限公司	借款利息收入	15,954,997.05	27,813,822.02
南京颐铮居置业有限公司	管理费收入	4,817,007.47	2,727,609.14
南京颐郢居房地产开发有限公司	管理费收入	1,201,303.05	151,103,368.58
苏州相茂置业有限公司[注 1]	借款利息收入	-	30,060,079.00
苏州颐万居置业有限公司	借款利息收入	-	15,832,805.64
太仓颐泽居置业有限公司	借款利息收入	-	2,036,989.31
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	租赁收入	241,629.92	1,297,382.55
南京海颐房地产开发有限公司	借款利息收入	-	-106,540,065.98
南京扬子文化商业发展有限公司	咨询收入	-	551,216.34
南京悦怡装饰有限公司	管理费收入	-	943,396.23
南京云茂装饰有限公司	管理费收入	-	1,510,943.40
南京奥体建设开发有限责任公司	借款利息收入	-	2,214,625.78
南京奥颐房地产开发有限公司	借款利息收入	8,987,082.88	5,678,766.82
南京颐新居置业有限公司	借款利息收入	42,958,957.20	27,531,494.76
南京仁恒江洲房地产开发有限公司	借款利息收入	-	1,208,982.75
南京长虹城市更新发展有限公司	租赁收入	352,408.75	456,525.91
南京长虹城市更新发展有限公司	管理费收入	36,323.33	9,433.96
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	销售水产品	14,851.49	-
南京华颐房地产开发有限公司	建设管理费用	3,040,100.00	-
苏州颐万居置业有限公司	建设管理费用	6,226,415.09	-
南京颐成房地产开发有限公司	建设管理费用	750,701.89	-
太仓颐泽居置业有限公司	项目管理	1,223,069.63	-
南京元成文化商旅有限公司	酒店收入	7,211.32	-
苏州姑苏金颐松茂居酒店管理有限公司	酒店收入	259,010.42	-
苏州颐万居置业有限公司	咨询服务费	94,339.62	-
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	咨询服务费	1,155,660.40	-
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	餐费	1,107.55	-
南京扬子江开发置业有限公司	代建管理费	9,598,536.01	-
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	车位分成	314,986.41	-
南京扬子文化商业发展有限公司	管理费	55,460.32	-
南京康安置业有限公司	运营管理费	488,371.30	-

[注 1]公司本期取得对子公司苏州相茂置业有限公司的控制权，其不再属于本公司合并范围外关联方，本期不再披露双方交易额。

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方：

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京安居颐和资产经营管理有限公司	南京安居贝客公寓管理有限公司	1,965,930.99	2019-7-3	2024-7-3	否
南京安居建设集团有限责任公司	南京康安置业有限公司	327,810,000.00	2020-1-19	2045-1-18	否

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京安居保障房建设发展有限公司		38,347,400.00	2023-9-1	2045-12-21	否
南京迅燕建设有限公司	南京星燕房地产开发有限公司	240,000,000.00	2023-5-4	2027-5-3	否
		240,000,000.00	2023-5-4	2028-4-25	否
		120,000,000.00	2023-5-4	2026-4-27	否
		120,000,000.00	2023-5-4	2026-5-4	否

本公司作为被担保方：

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐房地产开发有限公司	195,000,000.00	2022-8-29	2025-8-28	否
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居置业有限公司	112,672,350.00	2022-12-19	2025-12-13	否
南京银城房地产开发有限公司	南京颐城房地产开发有限公司	31,500,000.00	2020-4-21	2025-4-21	否
上海中梁地产集团有限公司	南京颐城房地产开发有限公司	36,750,000.00	2020-4-21	2025-4-21	否
南京固川建设发展有限公司	南京颐润房地产置业有限公司	22,500,000.00	2018-11-19	2024-11-17	否
南京江宁科学园发展有限公司	南京安科置业有限公司	479,196,000.00	2019-1-29	2043-12-20	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
南京颐新居置业有限公司	628,479,363.31	2023-8-25	2024-8-23	
	74,719,879.05			利息
南京聚盛房地产开发有限公司	121,627,000.00	2022-10-24	2024-10-25	滚动发生
	77,011,128.60	2022-6-18	2024-6-17	滚动发生
	26,168,096.20			利息
南京奥颐房地产开发有限公司	139,807,865.20	2022-10-24	2024-10-23	滚动发生
	15,545,800.68			利息
南京锦安中垠房地产开发有限公司	270,000,000.00	2021-12-21	2024-12-20	滚动发生
	101,230,421.97	2021-11-7	2024-11-6	滚动发生
	223,634,687.85			利息
南京颐钟居置业有限公司	234,996,661.20	2023-2-25	2025-2-24	
	117,498,330.60	2023-2-25	2024-12-31	滚动发生
	71,891,038.98			利息
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	218,000,000.00	2022-1-1	2024-12-31	滚动发生
	106,995,328.17			利息
南京安居贝客公寓管理有限公司	2,000,000.00	2022-5-9	2024-5-8	滚动发生

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
司				
南京安居建合建筑科技有限公司	32,846,470.00	2020-1-10	2024-1-9	滚动发生
南京安燕置业有限公司	7,500,000.00	2021-6-18	2024-6-17	滚动发生
	68,500,000.00	2021-10-15	2024-10-14	滚动发生
	132,000,000.00	2022-4-18	2024-4-17	滚动发生
	407,000,000.00	2022-6-17	2024-6-16	滚动发生
	600,000,000.00	2022-12-11	2024-12-10	滚动发生
	63,598,409.72			利息
南京宁燕置业有限公司	73,504,698.30	2023-7-7	2024-7-6	滚动发生
	280,747.11			利息
南京星燕房地产开发有限公司	291,780,000.00	2023-9-19	2024-9-18	滚动发生
	11,196,527.23			利息
南京颐成房地产开发有限公司	547,975,000.00	2022-6-1	2024-5-31	
	95,215,567.13			利息
南京颐乐置业有限公司	31,500,000.00	2021-12-14	2024-12-13	滚动发生
	131,153,700.00	2022-1-13	2024-1-12	
	29,307,000.00	2021-1-11	2024-1-10	滚动发生
	3,675,000.00	2022-1-30	2024-1-29	
	73,730,140.66			利息
拆入				
南京奥体建设开发有限责任公司	15,000,000.00	2023-2-1	2024-1-31	
	6,000,000.00	2023-3-15	2024-3-14	
	870,550,500.00	2023-4-18	2024-4-17	
	271,529,423.70	2023-11-21	2024-11-20	
	78,106,290.00			利息
南京建邺城市建设集团有限公司	45,810,111.20	2023-2-1	2024-2-1	
	125,600,000.00	2023-2-20	2024-2-19	
	7,980,000.00	2023-3-9	2024-3-8	
	12,494,868.00			利息
保利江苏房地产发展有限公司	202,530,054.27	2023-3-9	2025-3-8	
	45,992,591.10			利息
金茂商业房地产(上海)有限公司	100,764,566.48	2023-4-22	2024-4-22	滚动发生
	102,506,218.15			利息
苏州兴立商务咨询有限公司	100,764,566.48	2023-4-22	2024-4-22	滚动发生
深圳市南山房地产开发有限公司	82,443,736.21	2023-4-22	2024-4-22	滚动发生
	10,001,103.05			利息
招商局地产(苏州)有限公司	91,604,151.35	2023-4-22	2024-4-22	滚动发生
	93,187,471.19			利息
上海融创房地产开发集团有限公司	292,000,000.00	2023-1-1	2024-12-31	
	97,148,319.65			利息
	148,400,000.00	2023-1-1	2023-14-31	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
	63,000,000.00	2023-3-19	2024-3-18	
	22,345,400.00			利息
南京长发房地产开发有限责任公司	21,200,000.00	2023-1-1	2024-12-31	
	9,000,000.00	2023-3-19	2024-3-18	
	3,633,019.61			利息
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	120,000,000.00	—	—	滚动发生
	153,333.33			利息
南京扬子江开发置业有限公司	122,740,000.00	2023-7-7	2024-7-6	
	642,960,000.00	2023-12-14	2024-12-13	
	24,512,850.00	2023-12-14	2024-12-13	
	2,792,141.88	2023-2-23	2024-2-22	
	19,000,000.00	2023-6-20	2024-6-19	
	56,304,288.34			利息
南京栖霞建设股份有限公司	322,516,700.00	—	—	滚动发生

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	江苏中南建设集团股份有限公司	269,404,507.45	304,404,507.45
其他应收款	南京安居贝客公寓管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应收款	南京安居建合建筑科技有限公司	33,642,065.18	33,600,782.00
其他应收款	南京安燕置业有限公司	1,278,598,409.72	1,321,098,409.72
其他应收款	南京海颐房地产开发有限公司	2,200,000.00	2,200,000.00
其他应收款	南京花园置业有限公司	24,338,600.00	24,338,600.00
其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	594,865,109.82	579,462,262.72
其他应收款	南京康安置业有限公司	517,673.59	3,532,328.34
其他应收款	南京尚宸房地产开发有限公司	13,055,262.35	13,055,262.35
其他应收款	南京新城万嘉房地产有限公司	18,833,587.23	25,433,587.23
其他应收款	南京颐乐置业有限公司	270,621,647.87	270,621,647.87
其他应收款	南京颐燕置业有限公司	22,028,668.49	29,028,668.49
其他应收款	南通中南新世界中心房地产开发有限公司	18,833,587.23	25,433,587.23
其他应收款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	325,022,617.80	329,493,477.80
其他应收款	阳光绿城物业服务(南京)有限公司	315,817.44	422,919.89
其他应收款	镇江颐润中南置业公司	6,329,408.14	44,901.23
其他应收款	保利江苏房地产发展有限公司	460,000,000.00	409,783,600.00
其他应收款	江苏宜居建设工程有限公司	4,343,799.10	4,067,744.14
其他应收款	南京聚盛房地产开发有限公司	225,719,994.80	284,806,224.80
其他应收款	南京仁远投资有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应收款	南京市鸿悦置业有限公司	184,172,480.34	184,172,480.34
其他应收款	南京新希望置业有限公司[注 1]	191,200,000.00	140,000,000.00
其他应收款	南京颐和企业管理有限责任公司	604,580.55	111,890.11

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	南京颐铮居置业有限公司	424,386,030.78	519,017,585.46
其他应收款	南京颐盛房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应收款	南京颐邨居房地产开发有限公司	36,430,760.44	379,278,453.99
其他应收款	南京银城房地产开发有限公司	157,862,126.00	157,862,126.00
其他应收款	南京银嘉汇企业管理有限公司	20,700,000.00	31,000,000.00
其他应收款	苏州相茂置业有限公司[注 2]	-	246,311,357.22
其他应收款	太仓颐泽居置业有限公司	7,931,231.64	14,681,323.45
其他应收款	华润置地控股有限公司	144,550,000.00	458,150,000.00
其他应收款	南京奥颐房地产开发有限公司	155,353,665.88	283,197,358.03
其他应收款	南京颐新居置业有限公司	703,199,242.36	1,176,062,747.76
其他应收款	南通中南新世界中心开发有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应收款	上海融创房地产开发集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应收款	南京星燕房地产开发有限公司	302,976,527.23	610,519,999.99
其他应收款	南京宁燕置业有限公司	73,785,445.41	61,955,916.67
其他应收款	南京颐瑞和悦养老服务有限公司	300,000.00	-
其他应收款	金茂投资管理(天津)有限公司[注 1]	89,600,000.00	-
其他应收款	南京金基通产置业有限公司[注 1]	89,600,000.00	-
其他应收款	南京扬子江开发置业有限公司	5,087,224.00	-
其他应收款	南京颐成房地产开发有限公司[注 3]	643,190,567.13	-
其他应收款	南京颐和企业管理有限公司第二分公司	188,009.35	127,258.93
其他应收款	上海奔汇投资咨询有限公司	49,000,000.00	-
其他应收款	苏州姑苏金颐松茂居酒店管理有限公司	32,922.00	-
应收账款	南京颐和企业管理有限公司	1,500.00	4,427,885.00
应收账款	南京颐铮居置业有限公司	11,995,940.41	4,336,898.53
应收账款	苏州相茂置业有限公司	-	3,162,980.68
应收账款	南京建邦生态环境发展有限公司	746,211.13	-
应收账款	南京鲁能城建开发有限公司	2,404,189.00	-
应收账款	南京颐成房地产开发有限公司	54,472.80	-
应收账款	苏州姑苏金颐松茂居酒店管理有限公司	274,551.04	-
应收账款	苏州相茂置业有限公司[注 2]	-	3,162,980.62
预付账款	上海融创房地产开发集团有限公司	4,195,911.83	4,000,000.00
预付账款	南京颐瑞和悦养老服务有限公司	-	3,598,403.50
预付账款	江苏宜居建设工程有限公司	90,000.00	-

[注 1] 南京新希望置业有限公司、金茂投资管理(天津)有限公司、南京金基通产置业有限公司同时系子公司南京鼎茂置业有限公司关联方，因南京鼎茂置业有限公司本期纳入合并范围，仅披露期末余额。

[注 2] 因苏州相茂置业有限公司本期纳入合并范围，仅披露期初余额。

[注 3] 因南京颐成房地产开发有限公司本期不再纳入合并范围，仅披露期末余额。

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	江苏中南建设集团股份有限公司	-	962,952.89
其他应付款	南京安居贝客公寓管理有限公司	2,423,859.75	2,423,859.75
其他应付款	南京鼎茂置业有限公司[注 1]	-	89,600,000.00
其他应付款	南京华颐房地产开发有限公司	399,663,846.38	294,607,732.88
其他应付款	南京市颐辉置业有限公司	184,188,876.96	189,228,876.96
其他应付款	南京鑫颐联置业顾问有限公司	1,442,405.97	1,757,631.00
其他应付款	南京公用发展股份有限公司[注 3]	-	328,785,000.00
其他应付款	南京朗铭地产集团有限公司[注 3]	-	219,190,000.00
其他应付款	南京颐乐置业有限公司	17,500,000.00	17,500,000.00
其他应付款	南京颐悦商业管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	南京银城房地产开发有限公司	88,750,000.00	88,759,628.32
其他应付款	南京悦颐房地产开发有限公司	93,600,000.00	147,600,000.00
其他应付款	南京长发房地产开发有限责任公司	33,833,019.61	33,833,019.61
其他应付款	南京中南新锦城房地产开发有限公司	-	5,003,937.50
其他应付款	南通中南新世界中心开发有限公司	52,692,596.16	54,192,596.16
其他应付款	上海融创房地产开发集团有限公司	672,937,720.17	679,347,067.17
其他应付款	新城控股集团股份有限公司上海第二分公司	479,445.07	479,445.07
其他应付款	阳光绿城物业服务(南京)有限公司	2,841,486.90	3,069,824.20
其他应付款	镇江颐润中南置业公司	38,233,316.61	38,233,316.61
其他应付款	中南镇江房地产开发有限公司	200,000.00	200,000.00
其他应付款	南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	169,744,008.33	730,885,841.67
其他应付款	保利江苏房地产发展有限公司	255,911,311.24	327,491,989.22
其他应付款	南京尚宸房地产开发有限公司	297,000,000.00	285,000,000.00
其他应付款	南京新希望置业有限公司	3,248,966.66	3,248,966.66
其他应付款	南京颐和企业管理有限责任公司	3,276,394.25	2,914,569.82
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	江苏宜居建设工程有限公司	1,822,483.54	624,683.54
其他应付款	南京聚盛房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	南京融创企业管理有限公司	968,606.60	1,183,947.35
其他应付款	南京旭晟辉企业管理咨询有限公司[注 3]	-	95,215,567.13
其他应付款	南京扬子江开发置业有限公司	868,309,280.22	995,811,073.57
其他应付款	苏州颐万居置业有限公司	470,700,000.00	540,000,000.00
其他应付款	南京奥体建设开发有限责任公司	1,241,186,213.70	820,529,423.70
其他应付款	海门市建宏置业有限公司	299,250,000.00	-
其他应付款	金茂商业房地产(上海)有限公司[注 2]	203,270,784.63	-
其他应付款	南京建邺城市建设集团有限公司	191,884,979.20	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	南京宁燕置业有限公司	1,000,000.00	-
其他应付款	南京栖霞建设股份有限公司	322,516,700.00	-
其他应付款	南京未来科技城经济发展有限公司	200,000,000.00	-
其他应付款	南京星燕房地产开发有限公司	500,000.00	-
其他应付款	南京颐铎居置业有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00
其他应付款	南京颐燕置业有限公司	400,000.00	700,000.00
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司[注 2]	92,444,839.26	-
其他应付款	苏州南山新吴房地产开发有限公司[注 2]	73,867,621.01	-
其他应付款	苏州兴立商务咨询有限公司[注 2]	100,764,566.48	-
其他应付款	徐州中南世纪城房地产开发有限公司	1,826,259.59	1,826,259.59
其他应付款	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	1,558,809.14	1,558,809.14
其他应付款	招商局地产(苏州)有限公司[注 2]	184,791,622.54	-
应付账款	南京鑫颐联置业顾问有限公司	1,494,674.27	3,057,272.44
应付账款	阳光绿城物业服务(南京)有限公司	996,156.37	615,690.90
应付账款	南京颐和企业管理有限责任公司	51,486.88	42,500.00
应付账款	江苏宜居建设工程有限公司	201,575,626.91	85,720,381.29
应付账款	南京颐悦商业管理有限公司	3,601,669.86	1,200,000.00
应付账款	南京颐瑞和悦养老服务有限公司	1,462,302.15	3,630.00
应付账款	金茂商业房地产(上海)有限公司[注 2]	7,624,584.84	-
应付账款	南京仁恒江洲房地产开发有限公司	948,610.32	-
应付账款	苏州南山新吴房地产开发有限公司[注 2]	3,049,833.94	-
应付账款	苏州兴立商务咨询有限公司[注 2]	2,287,375.45	-
应付账款	招商局地产(苏州)有限公司[注 2]	3,712,814.62	-
预收账款	南京安居贝客公寓管理有限公司	1,374,940.00	419,400.63
预收账款	南京长虹城市更新发展有限公司	-	38,372.17
预收账款	南京鑫颐联置业顾问有限公司	45,864.18	-
预收账款	阳光绿城物业服务(南京)有限公司	59,041.42	-

[注 1]因南京鼎茂置业有限公司本期纳入合并范围,仅披露期初余额。

[注 2]金茂商业房地产(上海)有限公司、深圳市南山房地产开发有限公司、苏州南山新吴房地产开发有限公司、苏州兴立商务咨询有限公司及招商局地产(苏州)有限公司系子公司苏州相茂置业有限公司关联方,因苏州相茂置业有限公司本期纳入合并范围,仅披露期末余额。

[注 3]南京公用发展股份有限公司、南京朗铭地产集团有限公司及南京旭晟辉企业管理咨询有限公司系子公司南京颐成房地产开发有限公司的关联方,因南京颐成房地产开发有限公司本期不再纳入合并范围,仅披露期初余额。

九、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

本公司作为担保方：

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京安居颐和资产经营管理有限公司	南京安居贝客公寓管理有限公司	1,965,930.99	2019-7-3	2024-7-3	否
南京安居建设集团有限责任公司	南京康安置业有限公司	327,810,000.00	2020-1-19	2045-1-18	否
南京安居保障房建设发展有限公司		38,347,400.00	2023-9-1	2045-12-21	否
南京迅燕建设有限公司	南京星燕房地产开发有限公司	240,000,000.00	2023-5-4	2027-5-3	否
		240,000,000.00	2023-5-4	2028-4-25	否
		120,000,000.00	2023-5-4	2026-4-27	否
		120,000,000.00	2023-5-4	2026-5-4	否

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	5,641.14	5,641.14
银行存款	1,271,398,914.07	2,841,334,150.13
其他货币资金[注]	24,690,501.44	44,754,186.37
合计	1,296,095,056.65	2,886,093,977.64
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：期末货币资金中使用受限的货币资金金额为 24,690,501.44 元，为保证金等。

2、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	35,483,863.01	6,000,000.00
合计	35,483,863.01	6,000,000.00

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	158,853.50	0.01	358,330.41	0.01
1 至 2 年	177,539.83	0.01	15,980.00	0.01
2 至 3 年	15,980.00	0.01	208,878.59	0.01
3 年以上	4,069,850,690.62	99.97	4,069,760,480.09	99.97
合计	4,070,203,063.95	100.00	4,070,343,669.09	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况:

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 3,104,875,754.92 元,占预付账款年末余额合计数的比例为 76.28%。

4、应收资金集中管理款

项目	期末余额	期初余额
应收资金集中管理款	26,371,572.04	38,274,176.05
合计	26,371,572.04	38,274,176.05

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	20,868,561,515.26	21,341,890,120.79
合计	20,868,561,515.26	21,341,890,120.79

(1) 其他应收款

1) 按账龄披露:

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	10,706,948,701.51	7,937,701,614.97
1 至 2 年	1,892,675,559.58	6,638,802,634.60
2 至 3 年	2,912,447,629.94	968,469,919.10
3 至 4 年	799,463,809.46	340,839,229.04
4 至 5 年	340,839,229.04	114,078,431.71
5 年以上	4,216,186,585.73	5,341,998,291.37
合计	20,868,561,515.26	21,341,890,120.79

2) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来	17,941,425,475.30	17,670,964,469.92
政府往来	109,838,503.18	9,957,498.70
押金、保证金	125,600.57	125,600.57
备用金	81,956.00	91,956.00
代建单位往来	771,770,399.66	1,086,363,952.00
专项资金	2,045,281,410.80	2,574,292,643.60
其他	38,169.75	94,000.00
合计	20,868,561,515.26	21,341,890,120.79

3) 按坏账准备计提方法分类披露:

类别	期末余额				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	20,868,561,515.26	100.00	-	-	20,868,561,515.26
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	38,169.75	0.01	-	-	38,169.75
按组合 2 计提坏账准备	20,868,523,345.51	99.99	-	-	20,868,523,345.51
合计	20,868,561,515.26	100.00	-	-	20,868,561,515.26

(续)

类别	期初余额				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	21,341,890,120.79	100.00	-	-	21,341,890,120.79
其中:					
按组合 1 计提坏账准备	94,000.00	0.01	-	-	94,000.00
按组合 2 计提坏账准备	21,341,796,120.79	99.99	-	-	21,341,796,120.79
合计	21,341,890,120.79	100.00	-	-	21,341,890,120.79

①期末按单项计提坏账准备的其他应收款:

无。

②按组合 1 计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	38,169.75	-	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合 计	38,169.75	-	-

③按组合 2 计提坏账准备的其他应收款:

款项的性质	期末余额
关联方往来	17,941,425,475.30
政府往来	109,838,503.18
押金、保证金	125,600.57
备用金	81,956.00
代建单位往来	771,770,399.66
专项资金	2,045,281,410.80
合 计	20,868,523,345.51

注：组合 2 按公司会计政策不计提坏账准备，详见本附注三、12。

④按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	-	-	-	-
2023年1月1日其他应收款账面余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	-	-	-	-

注：各阶段划分依据和坏账准备计提比例详见本附注三、12。

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无。

5) 本期实际核销的其他应收款情况：无。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
南京颐居建设集团 有限公司	关联方往来	6,917,133,243.25	1年以内,1-2年, 2-3年	33.15	-
南京安居保障房建 设发展有限公司	关联方往来	6,264,703,798.11	1年以内,1-2年	30.02	-
南京万晖置业有限 公司	关联方往来	1,695,126,873.98	3-4年,4-5年,5 年以上	8.12	-
西善桥岱山	专项资金; 代建单位往 来	1,408,129,978.47	5年以上	6.75	-
南京安通置业有限 公司	专项资金	962,938,414.41	2-3年	4.61	-
合 计		17,248,032,308.22		82.65	-

6、存货

(1) 分类情况:

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,075,109,144.47	-	2,075,109,144.47
开发成本	10,528,488,703.40	-	10,528,488,703.40
开发产品	795,750,364.99	-	795,750,364.99
合 计	13,399,348,212.86	-	13,399,348,212.86

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,084,582,627.20	-	1,084,582,627.20
开发成本	10,310,825,337.74	-	10,310,825,337.74
开发产品	883,000,089.84	-	883,000,089.84
合 计	12,278,408,054.78	-	12,278,408,054.78

7、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
信托理财	-	35,000,000.00
ABS 次级债券	100,000,000.00	-
合 计	100,000,000.00	35,000,000.00

8、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	4,740,513.45	6,065,375.60
合 计	4,740,513.45	6,065,375.60

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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	18,123,539,622.04	-	18,123,539,622.04	16,738,539,622.04	-	16,738,539,622.04
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合 计	18,123,539,622.04	-	18,123,539,622.04	16,738,539,622.04	-	16,738,539,622.04

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京安居保障房建设发展有限公司	4,065,200,000.00	1,300,000,000.00	-	5,365,200,000.00	-	-
南京基础建设发展有限责任公司	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00	-	-
南京颐悦置业有限公司	806,483,556.74	-	-	806,483,556.74	-	-
南京国资投资置业有限公司	984,103,446.19	-	-	984,103,446.19	-	-
南京宁颐实业有限责任公司	337,088,723.64	-	-	337,088,723.64	-	-
南京安居颐和资产经营管理有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
南京建设发展集团有限公司	1,216,393,173.07	-	-	1,216,393,173.07	-	-
南京安之旅企业管理有限公司	61,200,000.00	-	-	61,200,000.00	-	-
南京颐和和历史建筑保护利用有限责任公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	3,843,531,945.54	-	-	3,843,531,945.54	-	-
南京颐居建设集团有限公司	2,034,538,776.86	-	-	2,034,538,776.86	-	-
南京颐瑞健康产业发展有限公司	690,000,000.00	85,000,000.00	-	775,000,000.00	-	-
合 计	16,738,539,622.04	1,385,000,000.00	-	18,123,539,622.04	-	-

10、其他权益工具投资

项 目	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得
大千生态环境集团股份有限公司	94,372,200.00	-	-	-
南京长江发展股份有限公司[注 1]	26,680,000.00	-	-	-
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	52,460,308.00	-	-	-
南京国资混改基金有限公司[注 2]	195,000,000.00	-	-	-
南京紫金山英才创新创业投资基金合伙企业	15,000,000.00	-	-	-
合 计	383,512,508.00	-	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动		期末余额
	本期计入其他综合收益的损失	其他	
大千生态环境集团股份有限公司	19,435,572.00	-	74,936,628.00
南京长江发展股份有限公司[注 1]	-	-	26,680,000.00
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	-	-	52,460,308.00
南京国资混改基金有限公司[注 2]	-	-	195,000,000.00
南京紫金山英才创新创业投资基金合伙企业	-	-	15,000,000.00
合 计	19,435,572.00	-	364,076,936.00

分项披露本期非交易性权益工具投资

项 目	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
大千生态环境集团股份有限公司	-	5,943,536.00	-	-	非交易性、长期持有	-
南京长江发展股份有限公司[注 1]	-	10,221,396.40	-	-	非交易性、长期持有	-
长江经济联合发展(集团)股份有限公司[注 1]	-	6,101,503.40	-	-	非交易性、长期持有	-
南京国资混改基金有限公司[注 2]	1,000,000.00	7,000,000.00	-	-	非交易性、长期持有	-
南京紫金山英才创新创业投资基金合伙企业	-	-	-	-	非交易性、长期持有	-
合 计	1,000,000.00	29,266,435.80	-	-		-

[注 1] 本公司持有的长江经济联合发展(集团)股份有限公司(以下简称上海长发)、南京长江发展股份有限公司(以下简称南京长发)的股权,系根据南京人民政府国有资产监督管理委员会、南京市财政局

于 2013 年 8 月 15 日印发的“关于划转上海长发公司和南京长发公司股权的通知”（宁国资委产[2013]154 号）无偿受让所得，同时根据该文件，本公司统一代管江宁区财政局等 12 个区级机构、南京银行、南京永达（集团）股份有限公司等单位出资认购的上海长发和南京长发的股权。另外，本公司无偿受让南京市水利局 28 万股南京长发公司的股权。本公司代持的股本金额合计 13,767,464.26 元。

[注 2]根据《关于组建南京市国有企业混合所有制改革促进基金的建议方案》，南京国资混改基金有限公司是贯彻落实《有关深化国有企业改革的指导意见》（中发〔2015〕22 号）、《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》（国发〔2015〕54 号）等精神，推动国有资本和社会资本有序融合、共同发展，采用母子基金的模式，由紫金集团牵头、各相关市属集团参与。一期资金预计投资额在 10-20 亿，其中安居集团已出资 1.95 亿元，占实收资本的 10%。

(2) 本期不存在终止确认的情况。

11、其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
ABS 次级债券	-	100,000,000.00
合计	-	100,000,000.00

12、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,449,438.12	2,055,351.31
固定资产清理	-	-
合计	1,449,438.12	2,055,351.31

(1) 固定资产情况：

项目	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	2,258,077.09	6,031,939.61	8,290,016.70
2. 本期增加金额	-	171,360.47	171,360.47
(1) 购置	-	171,360.47	171,360.47
(2) 在建工程转入	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
(2) 其他	-	-	-
4. 期末余额	2,258,077.09	6,203,300.08	8,461,377.17
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,755,473.01	4,479,192.38	6,234,665.39
2. 本期增加金额	87,816.24	689,457.42	777,273.66
(1) 计提	87,816.24	689,457.42	777,273.66
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
(2) 其他	-	-	-
4. 期末余额	1,843,289.25	5,168,649.80	7,011,939.05

项 目	运输设备	电子及办公设备	合 计
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	414,787.84	1,034,650.28	1,449,438.12
2. 期初账面价值	502,604.08	1,552,747.23	2,055,351.31

13、 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	1,961,072.56	2,206,903.75
工程物资	-	-
合 计	1,961,072.56	2,206,903.75

(1) 在建工程情况:

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
系统开发服务	1,961,072.56	-	1,961,072.56	2,206,903.75	-	2,206,903.75
合 计	1,961,072.56	-	1,961,072.56	2,206,903.75	-	2,206,903.75

14、 无形资产

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,799,176.30	2,799,176.30
2. 本期增加金额	525,321.42	525,321.42
(1) 购置	525,321.42	525,321.42
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
(4) 其他增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	3,324,497.72	3,324,497.72
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,700,100.71	1,700,100.71
2. 本期增加金额	301,805.92	301,805.92
(1) 计提	301,805.92	301,805.92
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	2,001,906.63	2,001,906.63

项 目	软件	合 计
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	1,322,591.09	1,322,591.09
2. 期初账面价值	1,099,075.59	1,099,075.59

15、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产:

项 目	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
税款抵减	12,552,263.44	3,138,065.86	12,552,263.44	3,138,065.86
合 计	12,552,263.44	3,138,065.86	12,552,263.44	3,138,065.86

(2) 未经抵销的递延所得税负债:

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
其他权益工具投资公允价值变动	6,274,476.00	1,568,619.00	25,710,048.00	6,427,512.00
合 计	6,274,476.00	1,568,619.00	25,710,048.00	6,427,512.00

16、 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	27,622,336.42	75,000.00
1 至 2 年	-	252,047.00
2 至 3 年	252,047.00	-
3 年以上	109,235,303.43	109,235,949.27
合 计	137,109,686.85	109,562,996.27

期末余额中账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额
南京商茂房地产开发有限责任公司	45,595,602.84
南通四建集团有限公司	6,220,866.00
江苏省住建集团有限公司	3,076,172.11
合 计	54,892,640.95

17、 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	212,438,989.85	257,175,151.59
合 计	212,438,989.85	257,175,151.59

18、 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
一、短期薪酬	13,888,436.82	34,384,731.26	34,208,080.45	14,065,087.63
二、离职后福利-设定提存计划	-	4,708,412.30	4,708,412.30	-
三、辞退福利	-	358,500.00	358,500.00	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	13,888,436.82	39,451,643.56	39,274,992.75	14,065,087.63

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,243,656.80	27,801,455.00	27,437,543.74	13,607,568.06
2、职工福利费	-	2,189,761.47	2,189,761.47	-
3、社会保险费	-	1,246,488.54	1,246,488.54	-
其中：医疗保险费	-	1,104,087.68	1,104,087.68	-
工伤保险费	-	47,246.35	47,246.35	-
生育保险费	-	95,154.51	95,154.51	-
…其他	-	-	-	-
4、住房公积金	-	2,506,668.00	2,506,668.00	-
5、工会经费和职工教育经费	644,780.02	640,358.25	827,618.70	457,519.57
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合 计	13,888,436.82	34,384,731.26	34,208,080.45	14,065,087.63

(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
1、基本养老保险	-	2,350,903.68	2,350,903.68	-
2、失业保险费	-	73,465.86	73,465.86	-
3、企业年金缴费	-	2,284,042.76	2,284,042.76	-
合 计	-	4,708,412.30	4,708,412.30	-

19、 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	4,503,561.63	4,580,652.25
城市维护建设税	11,964.21	-
教育附加	8,545.84	-
房产税	684,072.00	-
土地使用税	34,481.63	-
个人所得税	259,797.87	107,800.94
印花税	74,039.29	694,770.53
合 计	5,576,462.47	5,383,223.72

20、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	1,555,071,438.72	2,356,683,200.07
合计	1,555,071,438.72	2,356,683,200.07

(1) 其他应付款

按账龄列示其他应付款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	20,540,357.71	439,166,799.57
1 至 2 年	295,924,586.69	713,199,333.48
2 至 3 年	489,191,427.30	16,283,673.49
3 年以上	749,415,067.02	1,188,033,393.53
合计	1,555,071,438.72	2,356,683,200.07

期末余额中账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	账龄
南京丰盛置业发展有限公司	305,906,451.19	5 年以上
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	120,153,333.33	1 年以内; 5 年以上
南京市城市建设开发(集团)有限责任公司	111,899,973.95	2-3 年; 4-5 年
南京栖霞建设股份有限公司	55,217,633.85	1-5 年
南京商茂房地产开发有限责任公司	20,503,963.32	1 年以内; 3-4 年; 5 年以上
江苏省邮政公司南京分公司	12,963,600.00	5 年以上
合计	626,644,955.64	

21、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,291,000,000.00	1,290,550,000.00
一年内到期的长期借款利息	2,246,290.56	3,012,415.98
一年内到期的应付债券	2,797,713,333.33	2,800,000,000.00
一年内到期的应付债券利息	196,085,291.66	183,039,994.45
一年内到期的长期应付款	250,000,000.00	250,000,000.00
一年内到期的长期应付款利息	19,201,736.11	20,880,000.00
其他权益工具(永续债)利息	2,377,500.00	2,488,611.11
合计	4,558,624,151.66	4,549,971,021.54

(1) 一年内到期的长期借款分类列示:

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,291,000,000.00	398,000,000.00
担保借款	-	892,550,000.00

项 目	期末余额	期初余额
合 计	1,291,000,000.00	1,290,550,000.00

22、 长期借款

(1) 长期借款分类:

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	1,119,120,000.00	1,271,000,000.00
合 计	1,119,120,000.00	1,271,000,000.00

23、 应付债券

(1) 分项列示:

项 目	期末余额	期初余额
19 宁安 01	-	2,793,793,333.33
23 宁安 01	1,660,000,000.00	-
23 宁安 02	1,800,000,000.00	-
21 南京安居债 01	2,246,745,000.00	2,250,000,000.00
23 南京安居 MTN001 (绿色)	500,000,000.00	-
22 南京安居 MTN001	359,460,000.00	359,280,000.00
22 南京安居 MTN002 (绿色)	529,483,250.00	529,324,250.00
22 南京安居 PPN001	1,200,000,000.00	1,199,000,000.00
22 南京安居债 01	698,562,666.67	698,170,666.67
22 宁安 01	1,999,755,555.56	1,999,688,888.89
合 计	10,994,006,472.23	9,829,257,138.89

24、 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	6,800,000,000.00	6,750,000,000.00
专项应付款	78,772,000.00	78,772,000.00
合 计	6,878,772,000.00	6,828,772,000.00

(1) 按款项性质列示长期应付款:

项 目	期末余额	期初余额
债权投资计划	6,800,000,000.00	6,500,000,000.00
融资租赁	-	250,000,000.00
合 计	6,800,000,000.00	6,750,000,000.00

(2) 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
省级住房保障建设引导资金	92,000.00	-	-	92,000.00
保障房配套教育设施建设费	78,680,000.00	-	-	78,680,000.00
南京市工业和信息化发展专项资金标杆应用场景引领项目	-	4,800,000.00	4,800,000.00	-
公租房管理资金	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-
合 计	78,772,000.00	54,800,000.00	54,800,000.00	78,772,000.00

25、实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例%			金额	比例%
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	4,000,000,000.00	100.00	-	-	4,000,000,000.00	100.00
合计	4,000,000,000.00	100.00	-	-	4,000,000,000.00	100.00

26、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:

南京安居建设集团有限责任公司于 2021 年与百瑞信托有限责任公司签订了百瑞富诚 693 号集合资金信托计划(南京安居集团) 永续期债权投资合同。名称: 百瑞富诚 693 号集合资金信托计划(南京安居集团); 期限: 3+N 年; 起息日: 2021 年 9 月 17 日; 兑付日: 2099 年 12 月 31 日; 投资本金: 不超过 20 亿元人民币; 年利率: 初始利率为 5.3%。

南京安居建设集团有限责任公司于 2022 年 01 月 25 日与北方国际信托股份有限公司签订了永续期信托贷款合同。名称: 南京安居建设集团永续期信托贷款; 期限: 3+N 年; 起息日: 2022 年 01 月 28 日; 兑付日: 2099 年 12 月 31 日; 投资本金: 10 亿元人民币; 年利率: 初始利率为 4.9%。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表:

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
百瑞信托永续债	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00
北方国际信托永续债	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00
合计	1,700,000,000.00	-	-	1,700,000,000.00

27、资本公积

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)	211,393,173.07	-	-	211,393,173.07
财政拨款转入	22,607,725,830.81	385,000,000.00	-	22,992,725,830.81
房产转入	638,718,300.00	-	72,508,700.15	566,209,599.85
无偿划转股权转入	143,902,335.47	-	-	143,902,335.47
其他资本公积	3,832,943,858.49	-	-	3,832,943,858.49
合计	27,434,683,497.84	385,000,000.00	72,508,700.15	27,747,174,797.69

28、其他综合收益

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: 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	19,282,536.00	-19,435,572.00	-	-4,858,893.00	-14,576,679.00	-	4,705,857.00

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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	19,282,536.00	-19,435,572.00	-	-4,858,893.00	-14,576,679.00	-	4,705,857.00
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	-	-	-	-	-	-	-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	19,282,536.00	-19,435,572.00	-	-4,858,893.00	-14,576,679.00	-	4,705,857.00

29、 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	12,565,522.66	-	-	12,565,522.66
合 计	12,565,522.66	-	-	12,565,522.66

30、 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-502,025,336.90	-277,723,366.87
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	-502,025,336.90	-277,723,366.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	62,166,385.00	16,706,075.82
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	204,648,610.97	262,486,944.08
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-21,478,898.23
期末未分配利润	-644,507,562.87	-502,025,336.90

31、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	83,848,876.69	38,187,133.97	29,259,171.59	28,931,557.86
其他业务	2,580,188.68	2,580,188.66	27,977,280.78	27,977,280.68
合 计	86,429,065.37	40,767,322.63	57,236,452.37	56,908,838.54

32、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城建税	2,465,756.90	1,389,588.60
教育费附加	1,757,363.16	992,563.27
房产税	1,596,168.00	-
土地使用税	100,091.80	29,452.00
印花税	263,109.75	823,893.89
车船使用税	5,340.00	5,340.00
合 计	6,187,829.61	3,240,837.76

33、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售策划费	85,471.70	152,112.90
合 计	85,471.70	152,112.90

34、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	39,451,643.56	42,833,911.89
劳务费	443,857.68	431,661.61
折旧摊销费	1,079,079.58	1,092,680.82
办公费用	265,884.00	503,945.35
邮电通讯费	365,551.84	301,347.92
差旅费	137,706.11	104,924.12
业务招待费	178,983.19	216,460.68
业务宣传费	-	1,094,339.62
交通费	242,428.00	220,321.78
水电汽费	919,780.11	689,699.31
物业管理费	1,540,256.11	1,525,440.60
租赁费	252,329.85	251,624.59
信息化支出	279,912.07	473,023.26
中介机构咨询费	1,208,353.45	1,455,797.59
隔离点费用	-	65,497.03
残疾人就业保障金	57,570.84	55,006.56
协会会费	106,000.00	136,000.00
综合服务费	1,268,608.45	2,348,438.48
其他	218,950.47	251,914.98
合 计	48,016,895.31	54,052,036.19

35、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	-	-
减：利息收入	-	-
手续费	11,610.51	91,044.59
合 计	11,610.51	91,044.59

36、 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
个税手续费	56,286.38	38,904.78
合 计	56,286.38	38,904.78

37、 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	69,614,800.00	61,315,600.00
收到的现金股利	1,000,000.00	6,000,000.00
理财收益	-	7,172,702.22
合 计	70,614,800.00	74,488,302.22

38、 公允价值变动收益

项 目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	483,863.01	-
合 计	483,863.01	-

39、 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	3,500.00	0.98
合 计	3,500.00	0.98

40、 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	340,000.00	76,160.00
其他	12,000.00	12,000.00
合 计	352,000.00	88,160.00

41、 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	-	524,554.55
递延所得税费用	-	-
合 计	-	524,554.55

42、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	62,166,385.00	16,706,075.82
加：信用减值损失	-	-
资产减值准备	-	-
固定资产折旧	777,273.66	812,922.62
生产性生物资产折旧	-	-
无形资产摊销	301,805.92	279,758.20
长期待摊费用摊销	-	-
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）	-483,863.01	-
财务费用（收益以“－”号填列）	-	-
投资损失（收益以“－”号填列）	-70,614,800.00	-74,488,302.22
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-	653,788.96
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-840,717,311.59	-335,501,077.86
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	904,521,451.12	-11,866,725.57
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-223,231,487.96	3,198,082,697.52
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-167,280,546.86	2,794,679,137.47
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,297,776,127.25	2,879,613,967.32
减：现金的期初余额	2,879,613,967.32	3,835,706,670.57
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	-1,581,837,840.07	-956,092,703.25

（以下无正文）

(此页无正文，系南京安居建设集团有限责任公司 2023 年度财务报表附注盖章页。)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320000831585821 (1/1)

编号 320100000202401090022



扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 郭澳

出资额 1025万元整

成立日期 2013年11月04日

主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1907室

经营范围
许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：企业管理咨询；财务管理咨询；财务培训（不含教育、培训、职业技能培训等）；业务培训（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



2024年01月09日

登记机关



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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：余瑞玉

主任会计师：余瑞玉

经营场所：南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：32000010

批准执业文号：苏财会[2013]39号

批准执业日期：2013年09月28日



证书序号：0001597

说明

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

发证机关：



二〇一三年九月一日

中华人民共和国财政部制



姓名	常桂华
Full name	常桂华
性别	女
Sex	女
出生日期	1965-08-10
Date of birth	1965-08-10
工作单位	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	350203196508104023
Identity card No.	350203196508104023



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.



常桂华(320100030034)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320100030034
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: 2000 年 02 月 28 日
Date of Issuance

2017 07 18

年 月 日
/y /m /d



姓名: 曹银寅
 Full name: 曹银寅
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1990-07-24
 Date of birth: 1990-07-24
 工作单位: 天衡会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 天衡会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 320682199007241740
 Identity card No.: 320682199007241740



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: 320000100222

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: 2019 04 29 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d