

南京滨江投资发展有限公司

审计报告

中喜财审 2025S01857 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net





审计报告

中喜财审 2025S01857 号

南京滨江投资发展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南京滨江投资发展有限公司（以下简称滨江投资公司）财务报表，包括2024年12月31日、2023年12月31日、2022年12月31日的合并资产负债表及资产负债表，2024年度、2023年度、2022年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及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，公允反映了滨江投资公司2024年12月31日、2023年12月31日、2022年12月31日的财务状况以及2024年度、2023年度、2022年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

滨江投资公司管理层（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，管理层负责评估滨江投资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算滨江投





资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督滨江投资公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对滨江投资公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致滨江投资公司不能持续经营。

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





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(6)就滨江投资公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年4月25日



合并资产负债表

会合01表

单位：元

编制单位：南京滨江投资发展有限公司

资产	附注五	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	负债和所有者权益	附注五	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：					流动负债：				
货币资金	1	1,115,002,987.82	2,279,763,798.46	2,141,174,308.59	短期借款	17	2,459,523,120.83	881,604,251.88	1,068,000,000.00
交易性金融资产					交易性金融负债				
衍生金融资产					衍生金融负债				
应收票据		39,496.22			应付票据	18	155,000,000.00	638,000,000.00	759,000,000.00
应收账款	2	8,597,403,958.96	8,839,436,342.75	8,409,434,748.65	应付账款	19	191,226,137.51	181,249,790.57	256,320,304.27
应收款项融资					预收款项	20	445,995,899.63	445,484,162.12	423,898,026.21
预付款项	3	360,680,560.27	463,161,848.27	485,251,744.21	合同负债				
其他应收款	4	23,727,019,451.83	21,804,793,372.77	22,746,636,123.47	应付职工薪酬	21			
存货	5	12,809,202,538.97	13,143,688,615.31	13,024,466,669.47	应交税费	22	14,577,732.91	22,832,975.60	31,466,131.21
合同资产					其他应付款	23	60,973,361.50	62,202,529.47	61,442,094.55
持有待售资产					持有待售负债				
一年内到期的非流动资产					一年内到期的非流动负债	24	4,570,327,383.94	8,904,763,595.41	7,196,060,040.04
其他流动资产	6	305,673,324.61	344,841,072.20	323,013,113.54	其他流动负债	25	1,905,172,528.76	3,543,085,846.57	4,917,490,460.29
流动资产合计		46,915,022,318.68	46,875,685,049.76	47,129,976,707.93	流动负债合计		9,802,796,165.08	14,679,223,151.62	14,713,677,056.57
非流动资产：					非流动负债：				
债权投资					长期借款	26	9,580,746,568.54	9,384,838,985.00	6,888,880,000.00
其他债权投资					应付债券	27	11,502,214,076.84	7,591,697,719.60	10,444,961,107.25
长期应收款					其中：优先股				
长期股权投资	7	336,004,424.06	333,895,732.49	337,275,176.34	永续债				
其他权益工具投资	8	1,025,578,081.93	1,026,120,480.91	1,010,580,725.27	租赁负债	28	3,949,548.39	41,097,421.99	176,876,974.94
其他非流动金融资产	9	916,542,493.84	836,398,914.45	809,189,640.08	长期应付款	29	104,620,830.00	224,124,775.90	687,399,795.97
投资性房地产	10	962,513,334.08	984,553,809.79	783,558,346.25	预计负债				
固定资产	11	246,597,057.83	266,758,164.68	33,538,252.49	递延收益				
在建工程	12	565,067,158.69	395,826,287.91	232,650,511.65	递延所得税负债	16	36,976,284.40	52,638,979.42	81,372,408.74
生产性生物资产					其他非流动负债				
油气资产					非流动负债合计		21,228,507,308.17	17,294,397,881.91	18,279,490,286.90
使用权资产	13	5,069,224.52	47,821,185.03	199,281,657.54	负债合计		31,031,303,473.25	31,973,621,033.53	32,993,167,343.47
无形资产	14	138,377,064.49	141,311,926.07	143,677,241.95	所有者权益(或股东权益)：				
开发支出					实收资本(或股本)	30	5,115,061,800.00	5,115,061,800.00	5,115,061,800.00
商誉	15	5,200,000.00	5,200,000.00	5,200,000.00	其他权益工具	31	800,000,000.00	2,294,170,000.00	1,221,300,000.00
长期待摊费用				430,960.55	其中：优先股				
递延所得税资产	16	6,588,043.69	21,209,638.28	64,519,011.26	永续债		800,000,000.00	2,294,170,000.00	1,221,300,000.00
其他非流动资产					资本公积	32	11,371,986,685.40	8,863,994,347.64	8,866,433,026.88
非流动资产合计		4,207,536,883.13	4,059,096,139.61	3,619,901,523.38	减：库存股				
					其他综合收益	33	7,318,313.11	7,350,112.35	-4,181,654.72
					专项储备				
					盈余公积	34	389,711,849.98	358,091,940.04	327,080,859.02
					一般风险准备				
					未分配利润	35	2,405,990,446.90	2,305,666,734.69	2,214,286,160.63
					归属于母公司所有者权益合计		20,090,069,095.39	18,944,334,934.72	17,739,980,191.81
					少数股东权益		1,186,633.17	16,825,221.12	16,730,696.03
					所有者权益合计		20,091,255,728.56	18,961,160,155.84	17,756,710,887.84
资产总计		51,122,559,201.81	50,934,781,189.37	50,749,878,231.31	负债和所有者权益总计		51,122,559,201.81	50,934,781,189.37	50,749,878,231.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

会合02表

单位：元

编制单位：南京滨江投资发展有限公司

项目	附注五	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	36	1,908,939,411.90	1,604,567,044.22	1,641,412,967.67
减：营业成本	36	1,765,261,953.72	1,494,746,087.59	1,620,698,770.67
税金及附加	37	32,747,993.88	9,661,504.97	6,557,889.80
销售费用				
管理费用	38	132,524,394.12	131,717,936.55	133,313,494.61
研发费用				
财务费用	39	-5,872,570.93	-6,514,147.60	-5,307,464.15
其中：利息费用	39	110,023,580.33	119,057,963.67	9,955,011.36
利息收入	39	11,472,932.69	16,016,574.47	16,825,283.55
加：其他收益	40	329,214,953.01	329,904,831.80	456,268,944.22
投资收益（损失以“-”号填列）	41	1,440,578.61	-3,156,394.19	-6,137,418.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	41	2,108,691.57	-3,256,394.19	-6,137,418.80
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）	42	995,434.95	25,906,274.37	-22,460,312.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	43	469,291.39	6,400,170.80	2,524,243.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	44	997,434.97	-314,463.80	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		317,395,334.04	333,696,081.69	316,345,732.51
加：营业外收入	45	6,333,983.87	498,328.20	41,075.95
减：营业外支出	46	2,149,080.33	2,371,864.78	1,565,391.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		321,580,237.58	331,822,545.11	314,821,416.60
减：所得税费用	47	5,022,784.32	16,953,393.94	12,633,668.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		316,557,453.26	314,869,151.17	302,187,748.50
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		316,557,453.26	314,869,151.17	302,187,748.50
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）		316,800,141.21	314,774,626.08	302,115,895.52
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-242,687.95	94,525.09	71,852.98
五、其他综合收益的税后净额		-501,372.63	11,531,767.07	113,247.34
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-501,372.63	11,531,767.07	113,247.34
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-501,372.63	11,531,767.07	113,247.34
（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			-123,049.66	1.26
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-501,372.63	11,654,816.73	113,246.08
（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				
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		316,056,080.63	326,400,918.24	302,300,995.84
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		316,298,768.58	326,306,393.15	302,229,142.86
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-242,687.95	94,525.09	71,852.98
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：南京滨江投资发展有限公司

会合03表
单位：元

项 目	附注五	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,437,957,489.27	1,310,524,594.63	1,371,210,290.90
收到的税费返还				181,903,981.76
收到其他与经营活动有关的现金	48	571,447,820.75	2,767,962,603.71	2,857,072,537.45
经营活动现金流入小计		2,009,405,310.02	4,078,487,198.34	4,410,186,810.11
购买商品、接受劳务支付的现金		2,112,960,084.57	2,012,997,131.69	1,949,116,491.56
支付给职工以及为职工支付的现金		93,685,455.78	91,616,378.76	88,510,029.23
支付的各项税费		46,984,565.09	27,399,297.99	34,664,377.22
支付其他与经营活动有关的现金	48	3,596,081,015.84	154,766,622.71	4,226,560,973.98
经营活动现金流出小计		5,849,711,121.28	2,286,779,431.15	6,298,851,871.99
经营活动产生的现金流量净额		-3,840,305,811.26	1,791,707,767.19	-1,888,665,061.88
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		25,183,742.60	98,697,000.00	
取得投资收益收到的现金				1,490,903.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		25,183,742.60	98,697,000.00	1,490,903.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		166,980,581.64	352,016,656.66	38,165,650.64
投资支付的现金		20,395,900.00	100,000,000.00	135,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		13,820,759.23		
投资活动现金流出小计		201,197,240.87	452,016,656.66	173,165,650.64
投资活动产生的现金流量净额		-176,013,498.27	-353,319,656.66	-171,674,747.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		3,415,000,000.00	1,100,000,000.00	2,571,300,000.00
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		7,619,580,000.00	4,138,013,195.21	4,736,000,000.00
发行债券收到的现金		7,821,000,000.00	7,971,000,000.00	9,539,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	48	291,500,000.00	261,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		19,147,080,000.00	13,470,013,195.21	16,846,300,000.00
偿还债务支付的现金		12,807,674,730.28	12,781,130,457.91	13,006,211,080.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,640,162,750.76	1,624,128,489.19	1,744,834,820.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	48	1,554,999,556.12	104,113,491.80	814,012,040.14
筹资活动现金流出小计		16,002,837,037.16	14,509,372,438.90	15,565,057,941.22
筹资活动产生的现金流量净额		3,144,242,962.84	-1,039,359,243.69	1,281,242,058.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-872,076,346.69	399,028,866.84	-779,097,750.19
加：期初现金及现金等价物余额		1,908,643,754.32	1,509,614,887.48	2,288,712,637.67
六、期末现金及现金等价物余额		1,036,567,407.63	1,908,643,754.32	1,509,614,887.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

会合04表
单位：元

编制单位：南京滨江投资发展有限公司

2024年度

项 目	归属于母公司所有者权益					专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益				
一、上年年末余额	5,115,061,800.00		2,294,170,000.00		8,863,994,347.64		7,350,112.35		2,305,666,734.69	16,825,221.12	18,961,160,155.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年年初余额	5,115,061,800.00		2,294,170,000.00		8,863,994,347.64		7,350,112.35		2,305,666,734.69	16,825,221.12	18,961,160,155.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,494,170,000.00		2,507,992,337.76		-31,799.24		100,323,712.21	-15,638,587.95	1,130,095,572.72
（一）综合收益总额							-501,372.63		316,800,141.21	-242,687.95	316,056,080.63
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股					2,507,992,337.76						
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积									-216,053,812.95		-184,386,945.67
2.提取一般风险准备									-31,666,867.28		
3.对所有者（或股东）的分配											
4.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本年年末余额	5,115,061,800.00		800,000,000.00		11,371,986,685.40		7,318,313.11		2,405,990,446.90	1,186,633.17	20,091,255,728.56

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

李 晓 印

张 青 印

国 谈 永 印



合并所有者权益变动表（续）

会合04表
单位：元

编制单位：南京滨江投资发展有限公司

2023年度

项 目	归属于母公司所有者权益					专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股						
			永续债								
一、上年年末余额	5,115,061,800.00		1,221,300,000.00	8,866,433,028.88			327,080,859.02		2,214,286,160.63	16,730,696.03	17,756,710,887.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	5,115,061,800.00		1,221,300,000.00	8,866,433,028.88			327,080,859.02		2,214,286,160.63	16,730,696.03	17,756,710,887.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-2,438,679.24			31,011,081.02		91,380,574.06	94,525.09	1,204,449,268.00
（一）综合收益总额									314,774,626.08	94,525.09	326,400,918.24
（二）所有者投入和减少资本				-2,438,679.24							1,070,431,320.76
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				-2,438,679.24							1,070,431,320.76
（三）利润分配											1,072,870,000.00
1.提取盈余公积							31,011,081.02		-223,394,052.02		-2,438,679.24
2.提取一般风险准备							31,011,081.02		-31,011,081.02		-192,382,971.00
3.对所有者（或股东）的分配											
4.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本年年末余额	5,115,061,800.00		2,294,170,000.00	8,863,994,347.64			358,091,940.04		2,305,666,734.69	16,825,221.12	18,961,160,155.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表（续）

单位：元

项 目	2022年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	5,115,061,800.00		465,000,000.00		-4,294,902.06		298,333,404.28		2,163,928,634.84	16,658,843.05
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	5,115,061,800.00		465,000,000.00		-4,294,902.06		298,333,404.28		2,163,928,634.84	16,658,843.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			756,300,000.00		113,247.34		28,747,454.74		50,357,525.79	71,852.98
（一）综合收益总额			756,300,000.00		113,247.34				302,115,895.52	71,852.98
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本年年末余额	5,115,061,800.00		1,221,300,000.00		-4,181,654.72		327,080,859.02		2,214,286,160.63	16,730,696.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

李 晓 印

张 青 印

国 谈 印





资产负债表

会企01表

单位：元

编制单位：南京滨江投资发展有限公司

资产	附注十二	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	附注十二	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：					流动负债：				
货币资金		827,958,234.47	2,041,640,677.13	1,919,080,424.98	短期借款		2,329,523,120.83	618,740,041.67	1,068,000,000.00
交易性金融资产					交易性金融负债				
衍生金融资产					衍生金融负债				
应收票据					应付票据		55,000,000.00	638,000,000.00	759,000,000.00
应收账款	1	6,237,618,941.94	6,408,922,429.39	5,728,687,490.87	应付账款		163,449,539.59	149,121,444.02	232,204,143.11
应收款项融资					预收款项		420,356,458.39	420,256,458.39	420,261,933.39
预付款项		357,374,631.46	460,073,916.41	482,009,435.85	合同负债				
其他应收款	2	24,486,468,222.23	22,298,399,113.71	23,240,476,935.67	应付职工薪酬				
存货		11,155,762,105.23	11,262,636,893.48	12,358,525,245.21	应交税费		11,772,612.40	15,957,536.38	26,985,187.71
合同资产					其他应付款		999,758,244.96	2,996,181,399.64	461,032,371.40
持有待售资产					持有待售负债				
一年内到期的非流动资产					一年内到期的非流动负债		4,239,955,937.59	8,826,875,689.25	7,057,187,382.76
其他流动资产		286,467,656.56	323,131,495.61	317,340,469.37	其他流动负债		1,905,172,528.76	3,343,085,846.57	4,917,490,460.29
流动资产合计		43,351,649,791.89	42,794,804,525.73	44,046,120,001.95	流动负债合计		10,124,988,442.52	17,008,218,415.92	14,942,161,478.66
非流动资产：					非流动负债：				
债权投资					长期借款		7,365,983,200.00	5,534,940,000.00	5,290,130,000.00
其他债权投资					应付债券		11,502,214,076.84	7,591,697,719.60	10,444,961,107.25
长期应收款					其中：优先股				
长期股权投资	3	2,644,400,324.06	3,525,263,329.56	2,492,275,176.34	永续债				
其他权益工具投资		1,025,578,081.93	1,026,120,480.91	1,010,580,725.27	租赁负债			5,526,117.43	20,312,019.91
其他非流动金融资产		300,000,000.00	220,851,855.56	194,713,447.55	长期应付款		104,620,830.00	224,124,775.90	687,399,795.97
投资性房地产		755,210,893.36	772,166,928.87	783,558,346.25	预计负债				
固定资产		245,037,815.76	257,901,257.03	22,593,232.51	递延收益				
在建工程		565,067,158.69	395,826,287.91	232,650,511.65	递延所得税负债		2,644,520.48	10,119,224.53	6,494,618.94
生产性生物资产					其他非流动负债				
油气资产					非流动负债合计		18,975,462,627.32	13,366,407,837.46	16,449,297,542.07
使用权资产			9,004,561.66	25,978,475.76	负债合计		29,100,451,069.84	30,374,626,253.38	31,391,459,020.73
无形资产		138,325,147.07	140,516,701.41	142,708,255.73	所有者权益（或股东权益）：				
开发支出					实收资本（或股本）		5,115,061,800.00	5,115,061,800.00	5,115,061,800.00
商誉					其他权益工具		800,000,000.00	2,294,170,000.00	1,221,300,000.00
长期待摊费用					其中：优先股				
递延所得税资产		4,608,874.80	7,354,585.04	15,774,181.03	永续债		800,000,000.00	2,294,170,000.00	1,221,300,000.00
其他非流动资产					资本公积		11,380,626,750.57	8,863,994,347.64	8,866,433,026.88
非流动资产合计		5,678,228,295.67	6,355,005,987.95	4,920,832,352.09	减：库存股				
					其他综合收益		7,318,313.11	7,350,112.35	-4,181,654.72
					专项储备				
					盈余公积		389,711,849.98	358,091,940.04	327,080,859.02
					一般风险准备				
					未分配利润		2,236,708,304.06	2,136,516,060.27	2,049,799,302.13
					所有者权益（或股东权益）合计		19,929,427,017.72	18,775,184,260.30	17,575,493,333.31
资产总计		49,029,878,087.56	49,149,810,513.68	48,966,952,354.04	负债和所有者权益（或股东权益）总计		49,029,878,087.56	49,149,810,513.68	48,966,952,354.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

编制单位：南京滨江投资发展有限公司

会企02表
单位：元

项目	附注十二	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	4	1,847,626,326.80	1,506,337,754.35	1,469,818,883.82
减：营业成本	4	1,732,259,158.39	1,396,712,912.28	1,355,416,376.37
税金及附加		27,512,677.58	5,532,569.89	6,107,012.84
销售费用				
管理费用		106,977,046.94	106,211,304.38	95,950,777.28
研发费用				
财务费用		-8,084,134.76	-12,564,760.14	-13,726,494.91
其中：利息费用		182,618.30	744,445.22	1,369,044.61
利息收入		8,813,809.96	13,661,956.92	15,617,993.72
加：其他收益		320,033,182.71	281,658,800.74	308,599,016.28
投资收益（损失以“-”号填列）	5	2,760,294.25	-3,156,394.19	-6,137,418.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,108,691.57	-3,256,394.19	-6,137,418.80
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）			24,835,408.01	-24,228,568.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）		491,677.10	6,335,912.02	2,198,356.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）		844,311.70	-10,065.46	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		313,091,044.41	320,109,389.06	306,502,597.73
加：营业外收入		6,311,179.38	452,477.88	10,000.00
减：营业外支出		2,125,318.01	2,291,794.11	1,390,618.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		317,276,905.78	318,270,072.83	305,121,978.97
减：所得税费用		608,232.99	8,159,262.67	17,647,431.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		316,668,672.79	310,110,810.16	287,474,547.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		316,668,672.79	310,110,810.16	287,474,547.43
（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		-501,372.63	11,531,767.07	113,247.34
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-501,372.63	11,531,767.07	113,247.34
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			-123,049.66	1.26
3.其他权益工具投资公允价值变动		-501,372.63	11,654,816.73	113,246.08
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				
六、综合收益总额		316,167,300.16	321,642,577.23	287,587,794.77
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：



现金流量表

编制单位：南京滨江投资发展有限公司

会企03表

单位：元

项 目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,303,041,088.48	926,323,725.55	1,258,685,697.95
收到的税费返还				181,903,981.76
收到其他与经营活动有关的现金		411,283,740.83	5,056,969,974.56	2,931,488,941.46
经营活动现金流入小计		1,714,324,829.31	5,983,293,700.11	4,372,078,621.17
购买商品、接受劳务支付的现金		1,747,869,251.22	706,090,822.95	1,532,091,446.04
支付给职工以及为职工支付的现金		74,331,787.21	72,194,778.23	58,736,486.26
支付的各项税费		37,845,402.53	16,560,641.22	31,511,828.89
支付其他与经营活动有关的现金		2,519,491,691.62	150,282,368.50	4,481,128,002.34
经营活动现金流出小计		4,379,538,132.58	945,128,610.90	6,103,467,763.53
经营活动产生的现金流量净额		-2,665,213,303.27	5,038,165,089.21	-1,731,389,142.36
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		25,183,742.60	98,697,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,319,715.64		1,490,903.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		26,503,458.24	98,697,000.00	1,490,903.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		166,978,601.44	128,043,757.38	36,645,700.85
投资支付的现金		20,395,900.00	1,136,367,597.07	155,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		187,374,501.44	1,264,411,354.45	191,645,700.85
投资活动产生的现金流量净额		-160,871,043.20	-1,165,714,354.45	-190,154,797.30
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		3,415,000,000.00	1,100,000,000.00	2,571,300,000.00
取得借款收到的现金		5,636,800,000.00	1,358,500,000.00	4,436,000,000.00
发行债券收到的现金		7,821,000,000.00	7,971,000,000.00	9,539,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		291,500,000.00	261,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		17,164,300,000.00	10,690,500,000.00	16,546,300,000.00
偿还债务支付的现金		12,276,508,520.07	12,677,130,457.91	12,968,711,080.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,446,522,600.64	1,428,687,999.34	1,657,831,552.16
支付其他与筹资活动有关的现金		1,536,182,511.53	74,132,648.39	798,232,750.55
筹资活动现金流出小计		15,259,213,632.24	14,179,951,105.64	15,424,775,383.69
筹资活动产生的现金流量净额		1,905,086,367.76	-3,489,451,105.64	1,121,524,616.31
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		-920,997,978.71	382,999,629.12	-800,019,323.35
加：期初现金及现金等价物余额		1,670,520,632.99	1,287,521,003.87	2,087,540,327.22
六、期末现金及现金等价物余额		749,522,654.28	1,670,520,632.99	1,287,521,003.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

编制单位：南京滨江投资发展有限公司
单位：元
2024年度

项目	其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	5,115,061,800.00		2,294,170,000.00		8,863,994,347.64		7,350,112.35		358,091,940.04		2,136,516,060.27	18,775,184,260.30
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	5,115,061,800.00		2,294,170,000.00		8,863,994,347.64		7,350,112.35		358,091,940.04		2,136,516,060.27	18,775,184,260.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,494,170,000.00		2,516,632,402.93		-31,799.24		31,619,909.94		100,192,243.79	1,154,242,757.42
（一）综合收益总额							-501,372.63				316,668,672.79	316,167,300.16
1.所有者投入和减少资本			-1,494,170,000.00		2,516,632,402.93							1,022,462,402.93
2.所有者投入的普通股					3,415,000,000.00							3,415,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额												-1,494,170,000.00
4.其他			-1,494,170,000.00									
（二）利润分配					-898,367,597.07							-898,367,597.07
1.提取盈余公积									31,666,867.28		-216,053,812.95	-184,386,945.67
2.提取一般风险准备									31,666,867.28		-31,666,867.28	
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（三）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）									-46,957.34			-46,957.34
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												
（四）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
四、本年年末余额	5,115,061,800.00		800,000,000.00		11,380,626,750.57		7,318,313.11		389,711,849.98		2,236,706,304.06	19,929,427,017.72

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)

会企04表
单位: 元

编制单位: 南京滨江投资发展有限公司

项目	2023年度					资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他权益工具	其他								
一、上年年末余额	5,115,061,800.00		1,221,300,000.00			8,866,433,026.88		-4,181,654.72		327,080,859.02		2,049,799,302.13	17,575,493,333.31
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	5,115,061,800.00		1,221,300,000.00			8,866,433,026.88		-4,181,654.72		327,080,859.02		2,049,799,302.13	17,575,493,333.31
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)			1,072,870,000.00			-2,438,679.24		11,531,767.07		31,011,081.02		86,716,758.14	1,199,690,926.99
(一) 综合收益总额								11,531,767.07				310,110,810.16	321,642,577.23
(二) 所有者投入和减少资本			1,072,870,000.00			-2,438,679.24							1,070,431,320.76
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本			1,072,870,000.00										
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三) 利润分配						-2,438,679.24							
1.提取盈余公积										31,011,081.02		-223,394,052.02	-192,382,971.00
2.提取一般风险准备										31,011,081.02		-31,011,081.02	
3.对所有者 (或股东) 的分配													
4.其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本 (或股本)													
2.盈余公积转增资本 (或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五) 专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
四、本年年末余额	5,115,061,800.00		2,294,170,000.00			8,863,994,347.64		7,350,112.35		358,091,940.04		2,136,516,060.27	18,775,184,260.30

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李印晓

张青

国谈印永





所有者权益变动表 (续)

会企04表
单位: 元

编制单位: 南京滨江投资发展有限公司

项目	2022年度						
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益
一、上年年末余额	5,115,061,800.00		465,000,000.00		7,370,899,441.98		-4,294,902.06
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	5,115,061,800.00		465,000,000.00		7,370,899,441.98		-4,294,902.06
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)			756,300,000.00		1,495,533,584.90		113,247.34
(一) 综合收益总额							113,247.34
(二) 所有者投入和减少资本			756,300,000.00		1,495,533,584.90		
1.所有者投入的普通股					1,500,000,000.00		
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三) 利润分配					-4,466,415.10		
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者 (或股东) 的分配							
4.其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本 (或股本)							
2.盈余公积转增资本 (或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
(五) 专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
四、本年年末余额	5,115,061,800.00		1,221,300,000.00		8,866,433,026.88		-4,181,654.72

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

国谈印永

锋张印青

李印晓



南京滨江投资发展有限公司

2022-2024 年度财务报表附注

附注一、公司基本情况

一、公司概况

南京滨江投资发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名南京江宁滨江投资发展有限公司，由南京江宁国有资产经营集团有限公司（原南京市江宁区国有资产经营（控股）有限公司）和南京东山投资发展集团有限公司（原南京市江宁区东山集体资产经营有限公司）共同出资组建，成立于2003年6月10日，取得南京市江宁区行政审批局核发的《营业执照》，公司统一社会信用代码为91320115751299007E。

公司原始注册资本为人民币4,000.00万元，其中南京江宁国有资产经营集团有限公司出资3,000.00万元，占注册资本的75.00%；南京东山投资发展集团有限公司出资1,000.00万元，占注册资本的25.00%。

2004年8月，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司增加注册资本人民币4,000.00万元，由南京市江宁区国有资产经营集团有限公司出资；此后南京市江宁区国有资产经营集团有限公司分别于2005年8月、2006年4月增资7,000.00万元、10,000.00万元。

2006年7月，根据南京市江宁区人民政府《关于同意南京江宁滨江投资发展有限公司增资扩股的批复》（江宁政复〔2006〕22号）、南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会《关于授权南京江宁滨江投资发展有限公司经营相关国有资产的通知》（江宁国字〔2006〕22号），公司增加注册资本31,600.00万元，由新增股东南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会以国有土地使用权出资，变更后的注册资本为人民币56,600.00万元，其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资31,600.00万元、占注册资本的55.83%；南京市江宁区国有资产经营集团有限公司出资24,000.00万元、占注册资本的42.40%；南京东山投资发展集团有限公司出资1,000.00万元，占注册资本的1.77%。

2011年12月，根据股东会决议以及修改后的章程规定，公司增加注册资本123,400.00万元，变更后的注册资本为人民币180,000.00万元，其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资100,495.00万元，占注册资本的55.83%；南京市江宁区国有资产经营集团有限公司出资76,325.00万元，占注册资本的42.40%；南京东山投资发展集团有限公司出资3,180.00万元，占注册资本的1.77%，并于2012年8月3日办理了工商变更登记手续。

2016年3月，根据增资协议及修改后的章程规定，公司增加注册资本50,000.00万元，变更后的注册资本为人民币230,000.00万元，其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资100,495.00万元，占注册资本的43.69%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资76,325.00万元，占注册资本的33.19%；上海国际信托有限公司50,000.00万元，占注册资本的21.74%；南京东山投资发展集团有限公司出资3,180.00万元，占注册资本的1.38%，并于2016年3月30日办理了工商变更登记手续。

2019年6月20日，经公司股东会决议，公司注册资本由230,000.00万元增至430,000.00万元，新增注册资本200,000万元由新增股东南京江宁城市建设集团有限公司、南京江宁交通建设集团有限公司以货币出资，分别出资100,000.00万元。此次增资后南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出



资100,495.00万元，占注册资本的23.37%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资76,325.00万元，占注册资本的17.75%；南京东山投资发展集团有限公司出资3,180.00万元，占注册资本的0.73%；上海国际信托有限公司出资50,000.00万元，占注册资本的11.63%；南京江宁城市建设集团有限公司出资100,000.00万元，占注册资本的23.26%；南京江宁交通建设集团有限公司出资100,000.00万元，占注册资本的23.26%。公司于2019年7月29日完成工商变更。

经江宁区政府同意（江宁政办文[2020]0585号），2020年6月由南京江宁国有资产经营集团有限公司回购上海国际信托有限公司持有的50,000.00万元股权，回购后的股权无偿划转给南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会。上述股权转划相关的工商变更登记手续于2022年1月办理章程备案登记。

2020年6月，公司收到建信金融资产投资有限公司和工银金融资产投资有限公司分别支付的投资款100,000.00万元，共计200,000.00万元。根据增资协议，其中81,506.18万元用于增加注册资本计入实收资本，118,493.82万元记入资本公积，增资行为的工商变更登记手续于2021年6月完成。

2021年12月，根据股东会决议和修改章程规定，公司注册资本511,506.18万元，实收资本511,506.18万元；其中：南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资150,495.00万元，占注册资本的29.43%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资76,325.00万元，占注册资本的14.92%；南京东山投资发展集团有限公司出资3,180.00万元，占注册资本的0.62%；南京江宁城市建设集团有限公司出资100,000.00万元，占注册资本的19.55%；南京江宁交通建设集团有限公司出资100,000.00万元，占注册资本的19.55%；建信金融资产投资有限公司出资40,753.09万元，占注册资本的7.97%；工银金融资产投资有限公司出资40,753.09万元，占注册资本的7.97%。

公司住所：南京市江宁区铜井镇牧龙；法定代表人：谈永国。

公司经营范围：高科技产品、经济园区的开发及基础设施建设；园林绿化工程及相关经济信息服务；建筑材料销售；投资水务产业；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；产业投资，实业投资。（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）一般项目：住房租赁（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、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注七之1在子公司中的权益”；合并范围的变化情况详见“附注六、合并范围的变更”。

附注二、财务报表的编制基础

一、编制基础

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》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

二、持续经营



公司管理层认为，公司自报告期末起至少12个月内具有持续经营能力。

附注三、重要会计政策和会计估计

一、遵循企业会计准则的声明

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

二、会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

三、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

四、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（一）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

在合并日，公司对同一控制下的企业合并中取得的资产和负债，按照在被合并方资产与负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；根据合并后享有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个别财务报表中长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付合并对价（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的债务账面价值或发行股份的面值总额）之间的差额，调整资本公积（股本溢价或资本溢价）；资本公积（股本溢价或资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（二）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

1. 公司对非同一控制下的企业合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值计量。以公司在购买日作为合并对价付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为计量基础，其公允价值与账面价值的差额计入当期损益。

2. 合并成本分别以下情况确定：

（1）一次交易实现的企业合并，合并成本以公司在购买日为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与符合确认条件的或有对价之和确定。合并成本为该项长期股权投资的初始投资成本。

（2）通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为购买日之前持有股权投资在购买日按照公允价值重新计量的金额与购买日新增投资投资成本之和。个别财务报表的长期股权投资为购买日之前持有股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。一揽子交易除外。

3. 公司在购买日对合并成本在取得的可辨认资产和负债之间进行分配。

（1）公司在企业合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的未来经济利益预期能够流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按



公允价值计量。

(2) 公司在企业合并中取得的被购买方的无形资产，其公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(3) 公司在企业合并中取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务预期会导致经济利益流出公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(4) 公司在企业合并中取得的被购买方的或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按公允价值计量。

(5) 公司在对企业合并成本进行分配、确认合并中取得可辨认资产和负债时，不予考虑被购买方在企业合并之前已经确认的商誉和递延所得税项目。

4. 企业合并成本与合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间差额的处理

(1) 公司对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。

(2) 公司对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，按照下列规定处理：

①对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以及合并成本的计量进行复核；

②经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

(三) 公司为进行企业合并而发生的有关费用的处理

1. 公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用（包括为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用等），于发生时计入当期损益。

2. 公司为企业合并而发行债务性证券支付的佣金、手续费等交易费用，计入债务性证券的初始计量金额。

(1) 债券如为折价或面值发行的，该部分费用增加折价的金额；

(2) 债券如为溢价发行的，该部分费用减少溢价的金额。

3. 公司在合并中作为合并对价发行的权益性证券发生的佣金、手续费等交易费用，计入权益性证券的初始计量金额。

(1) 在溢价发行权益性证券的情况下，该部分费用从资本公积（股本溢价）中扣除；

(2) 在面值或折价发行权益性证券的情况下，该部分费用冲减留存收益。

五、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(一) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当



相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，公司将进行重新评估。

（二）合并财务报表的编制基础

1.统一会计政策和会计期间

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按照公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

2.合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司编制。

3.子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中，母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减归属于母公司的所有者权益（未分配利润）；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，其余额继续冲减少数股东权益。

4.报告期内增减子公司的处理

（1）报告期内增加子公司的处理

①报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因同一控制下的企业合并而增加子公司的，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因非同一控制下的企业合并而增加子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（2）报告期内处置子公司的处理

公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

六、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

七、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。

（一）金融工具的分类

1. 金融资产的分类

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，将金融资产分为以下三类：

（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（包括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）；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2. 金融负债的分类

公司将金融负债分为以下两类：（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和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）；（2）以摊余成本计量的金融负债。

（二）金融工具的确认依据和计量方法

1. 金融工具的确认依据

公司在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。

2. 金融工具的计量方法

（1）金融资产

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的应收账款、应收票据，且其未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除减值损失或利得、汇兑损益及采用实际利率法计算的利息计入当期损益外，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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的，将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



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

（2）金融负债

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

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。

（三）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：（1）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；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊。

（四）金融负债终止确认

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



债)，将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（五）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

1. 公司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；
2. 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（六）权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

公司控制的主体发行的满足金融负债定义，但满足准则规定条件分类为权益工具的特殊金融工具，在公司合并财务报表中对应的少数股东权益部分，分类为金融负债。

（七）金融工具公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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。

在初始确认时，金融资产或金融负债的公允价值以相同资产或负债在活跃市场上的报价或者以仅使用可观察市场数据的估值技术之外的其他方式确定的，公司将该公允价值与交易价格之间的差额递延。初始确认后，公司根据某一因素在相应会计期间的变动程度将该递延差额确认为相应会计期间的利得或损失。

（八）金融资产减值

公司对于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等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

1. 减值准备的确认方法

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

（1）一般处理方法

每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具



自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具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（如在具有较高信用评级的商业银行的定期存款、具有“投资级”以上外部信用评级的金融工具），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) 简化处理方法

对于应收账款、合同资产、租赁应收款及与收入相关的应收票据，未包含重大融资成分或不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

2. 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

无论公司采用何种方式评估信用风险是否显著增加，如果合同付款逾期超过（含）30 日，则通常可以推定金融资产的信用风险显著增加，除非公司以合理成本即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险仍未显著增加。

除特殊情况外，公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3. 以组合为基础评估信用风险的组合方法和确定依据

公司对于信用风险显著不同具备以下特征的应收账款、租赁应收款和其他应收款单项评价信用风险。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等。

当无法以合理成本评估单项金融资产预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将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，确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法
银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合	对于划分为组合的应收票据，银行承兑汇票和商业承兑汇票分别参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
逾期账龄组合	对于划分为逾期账龄组合的应收账款项，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，编制应收账款逾期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。 应收账款（逾期）账龄计算方法：公司应收账款自销售收入确认时点开始计算应收账款账龄，每满12个月为1年，按先进先出的原则统计应收账款账龄，不足1年仍按1年计算。
其他组合	公司将应收相关政府机构、部门和国有性质单位的款项、应收退税款及代收代扣款项及日常经常活动中应收取的各类保证金、押金、备用金等无显著回收风险的款项划为其他组合，参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
租赁应收款	对于划分为组合的租赁应收款，参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来状况的预测



组合名称	计提方法
	通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

八、存货

（一）存货的分类

公司存货分为原材料、周转材料（包括包装物和低值易耗品）、开发成本、开发产品、工程施工等。

（二）发出存货的计价方法

发出材料采用加权平均法或个别认定法核算，发出库存商品采用加权平均法或个别认定法核算。

（三）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

1. 存货可变现净值的确定依据

（1）库存商品（产成品）和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

（2）需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

（3）为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

（4）为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

2. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

（1）存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

（2）对于数量繁多、单价较低的存货，公司按照存货类别计提存货跌价准备。

（3）与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

（四）存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

（五）周转材料的摊销方法

1. 低值易耗品的摊销方法



公司领用低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

2. 包装物的摊销方法

公司领用包装物采用五五摊销法进行摊销。

九、合同资产

合同资产，指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司的合同资产主要包括已完工未结算资产和质保金。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

十、持有待售及终止经营

（一）持有待售

1. 持有待售的非流动资产、处置组的范围

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

2. 持有待售的非流动资产、处置组的确认条件

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，即公司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。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，需已经获得批准。

3. 持有待售的非流动资产、处置组的会计处理方法和列报

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。

公司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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。对于持有待售的非流动资产不计提折旧或进行摊销。

持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

公司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的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对



子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（二）终止经营

1. 终止经营的认定标准

终止经营，是指公司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。

2. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

十一、长期股权投资

（一）长期股权投资初始投资成本的确定

1. 企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本的确认详见本附注三之四同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

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，按照下列规定确定其初始投资成本：

（1）通过支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

（2）通过发行的权益性证券（权益性工具）等方式取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券（权益性工具）公允价值作为其初始投资成本。如有确凿证据表明，取得的长期股权投资的公允价值比所发行权益性证券（权益性工具）的公允价值更加可靠的，以投资者投入的长期股权投资的公允价值为基础确定其初始投资成本。与发行权益性证券（权益性工具）直接相关费用，包括手续费、佣金等，冲减发行溢价，溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。通过发行债务性证券（债务性工具）取得的长期股权投资，比照通过发行权益性证券（权益性工具）处理。

（3）通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本作为其初始投资成本。

（4）通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，公司以换出资产的公允价值为基础确定其初始投



资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述条件的，公司以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

公司发生的与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，计入长期股权投资的初始投资成本。

公司无论以何种方式取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收股利单独核算，不构成长期股权投资的成本。

（二）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

1. 采用成本法核算的长期股权投资

（1）公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，即对子公司投资，采用成本法核算。

（2）采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司不分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，均按照应享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

2. 采用权益法核算的长期股权投资

（1）公司对被投资单位具有共同控制的合营企业或重大影响的联营企业，采用权益法核算。

（2）采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的初始投资成本。

（3）取得长期股权投资后，公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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，对被投资单位账面净利润经过调整后计算确定。但是，公司对无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产公允价值的、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值之间的差额较小的或是其他原因导致无法取得被投资单位有关资料的，直接以被投资单位的账面净损益为基础计算确认投资损益。公司按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司对被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的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所有者权益。

公司在确认由联营企业及合营企业投资产生的投资收益时，对公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易收益按照持股比例计算归属于公司的部分予以抵销，并在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失属于资产减值损失的，全额予以确认。公司对于纳入合并范围的子公司与其联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，也按照上述原则进行抵销，并在此基础上确认投资损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，按照下列顺序进行处理：首先冲减长期股权投资的账面价值；如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的，则以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益的账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收款的账面价值；经过上述处理，按照投资合



同或协议约定公司仍承担额外损失义务的，按照预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司扣除未确认的亏损分担额后，按照与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面金额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益和长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（三）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

1. 确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。某项安排的相关活动通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究开发活动以及融资活动等。合营企业，是公司仅对某项安排的净资产享有权利的合营安排。合营方享有某项安排相关资产且承担相关债务的合营安排是共同经营，而不是合营企业。

2. 确定对被投资单位具有重大影响的依据

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

十二、投资性房地产

（一）投资性房地产的范围

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的、能够单独计量和出售的房地产。公司的投资性房地产包括已出租的建筑物、已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权。

（二）投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

1. 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；
2. 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（三）采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

1. 采用成本模式计量的建筑物的后续计量，比照固定资产的后续计量，按月计提折旧。
2. 采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，比照无形资产的后续计量，按月进行摊销。

十三、固定资产

（一）固定资产的确认条件

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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：



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

（二）固定资产折旧

1. 除已提足折旧仍继续使用的固定资产和土地以外，公司对所有固定资产计提折旧。

2. 公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧，并按照固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率计算确定折旧率和折旧额，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。

3. 固定资产类别、预计使用年限、预计净残值率和年折旧率列示如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20/40	5	4.75/2.375
机器设备	8~25	5	3.80~11.875
运输设备	5	5	19.00
办公及电子设备	5~8	5	11.875~19.00

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，公司按照该项固定资产的账面价值、预计净残值和尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。

资产负债表日，公司复核固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法，如有变更，作为会计估计变更处理。

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

十四、在建工程

（一）在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

（二）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按照建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程，按照应支付的工程价款等计量。在以借款进行的工程达到预定可使用状态前发生的、符合资本化条件的借款费用，予以资本化，计入在建工程成本。

公司对于所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计价值确定其成本，转入固定资产，并按照公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧；待办理竣工决算后，再按照实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

十五、借款费用



（一）借款费用的范围

公司的借款费用包括因借款而发生的借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

（二）借款费用的确认原则

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

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

（三）借款费用资本化期间的确定

1. 借款费用开始资本化时点的确定

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，借款费用开始资本化。其中，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

2. 借款费用暂停资本化时间的确定

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。公司将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。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

3. 借款费用停止资本化时点的确定

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为当期损益。

购建或者生产的符合资本化条件的资产的各部分分别完工，且每部分在其他部分继续建造过程中可供使用或者可对外销售，且为使该部分资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，停止与该部分资产相关的借款费用的资本化；购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

（四）借款费用资本化金额的确定

1. 借款利息资本化金额的确定

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，公司以专门借款当期实际发生的



利息费用，减去将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确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(3) 借款存在折价或者溢价的，公司按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(4) 在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不能超过当期相关借款实际发生的利息金额。

2. 借款辅助费用资本化金额的确定

(1) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(2) 一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

3. 汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

十六、无形资产

(一) 无形资产的初始计量

1. 外购无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

2. 自行研究开发无形资产的初始计量

自行研究开发的无形资产的成本，按照自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额确定，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，不符合资本化条件的，于发生时计入当期损益；符合资本化条件的，确认为无形资产。如果确实无法区分研究阶段支出和开发阶段支出，则将其所发生的研发支出全部计入当期损益。

(二) 无形资产的后续计量



公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。公司将取得的无形资产分为使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1. 使用寿命有限的无形资产的后续计量

公司对使用寿命有限的无形资产，自达到预定用途时起在其使用寿命内采用直线法分期摊销，不预留残值。无形资产的摊销金额通常计入当期损益；某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
土地使用权	按土地权证期间摊销	0.00	
软件	3~10		10.00~33.33
商标权	10		10.00

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2. 使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销。

（三）无形资产使用寿命的估计

1. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

2. 合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面的情况，通过聘请相关专家进行论证或者与同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。

3. 按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

（四）划分公司内部研究开发项目的研究阶段与开发阶段的具体标准

1. 研发支出的归集范围

通常包括研发人员工资费用、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等，包括费用化的研发费用和资本化的开发支出。

2. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

根据公司的业务模式和研发项目特点，公司将研究开发项目区分为研究阶段与开发阶段。

（1）研究阶段

研究阶段是指为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶



段。内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（2）开发阶段

开发阶段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某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

（五）开发阶段支出符合资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

（六）土地使用权的处理

1. 公司取得的土地使用权通常确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，将其转为投资性房地产。
2. 公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。
3. 外购土地及建筑物支付的价款在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，全部作为固定资产。

十七、长期资产减值

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

公司对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行资产减值测试时，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资



产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

十八、长期待摊费用

（一）长期待摊费用的范围

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。

（二）长期待摊费用的初始计量

长期待摊费用按照实际发生的支出进行初始计量。

（三）长期待摊费用的摊销

长期待摊费用按照受益期限采用直线法分期摊销。

十九、合同负债

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

二十、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。

（一）短期薪酬

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

（二）离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金额，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。



（三）辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。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：

1. 企业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。
2. 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（四）其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

1. 服务成本。
2. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
3. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

二十一、预计负债

（一）预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组等或有事项相关的义务同时符合以下三个条件时，确认为预计负债：

1. 该义务是公司承担的现时义务；
2. 该项义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
3. 该义务的金额能够可靠地计量。

（二）预计负债的计量方法

预计负债的金额按照该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

1. 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。

2. 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。

二十二、收入

（一）收入确认原则和计量方法

1. 收入的确认

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。合同开始日，公司对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行。



还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

2. 收入的计量

合同包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，公司将考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价以及应付客户对价等因素的影响，并假定将按照现有合同的约定向客户转移商品，且该合同不会被取消、续约或变更。

（二）具体的收入确认政策

1、工程建设管理收入、园区基础设施服务收入的确认原则

公司项目建设管理收入和园区基础设施服务收入采用成本加成法，回购项目每年度依据建设投入的成本按照一定的毛利率加成，与回购单位结算，经回购单位确认后，依据与回购单位确认单确认收入实现。

2、维护养护收入确认原则

公司根据与客户签订合同协议约定，在相关的期间已提供相关的服务，在约定的服务期内根据其服务归属期确认。

二十三、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

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。

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

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

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

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

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

二十四、政府补助

（一）政府补助的类型



政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（二）政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

1. 公司能够满足政府补助所附条件；
2. 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

（三）政府补助的计量

1. 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。
2. 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

（四）政府补助的会计处理方法

1. 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

3. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

4. 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

5. 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

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

二十五、递延所得税



公司采用资产负债表债务法核算所得税。

（一）递延所得税资产或递延所得税负债的确认

1. 公司在取得资产、负债时确定其计税基础。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

2. 递延所得税资产的确认依据

（1）公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

（2）对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

3. 递延所得税负债的确认依据

公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二）递延所得税资产或递延所得税负债的计量

1. 资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，公司根据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。

2. 适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

3. 公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

4. 公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

二十六、租赁

（一）出租人对租赁的分类标准和会计处理方法

1. 租赁分类标准

公司作为出租人的，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。

2. 会计处理方法

（1）融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各期间，公司按照固定的周期性利率计算并确认利息收入。公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额，如与资产的未来绩效或使用情况挂钩，在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

（2）经营租赁

公司按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表的相关项目内。公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。在租赁期内各个期间，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。对于经营租赁资产中的固定资产，公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。公司取得的与经营租赁有关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。

经营租赁发生变更的，公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（二）承租人对租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

1. 使用权资产的会计处理方法

使用权资产，是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

（1）初始计量

在租赁期开始日，公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：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发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④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，属于为生产存货而发生的除外。

（2）后续计量

在租赁期开始日后，公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的



账面价值。

自租赁期开始日起，公司对使用权资产计提折旧。使用权资产自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式，采用直线法对使用权资产计提折旧。如果使用权资产发生减值，公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。使用权资产类别、使用年限、年折旧率列示如下：

使用权资产类别	折旧年限（年/月）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5	20

2. 租赁负债的会计处理方法

（1）初始计量

公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率。因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。公司以银行贷款利率为基础，考虑相关因素进行调整而得出该增量借款利率。

（2）后续计量

在租赁期开始日后，公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

在租赁期开始日后，发生下列情形时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债的账面价值，并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，公司将剩余金额计入当期损益。

- ①实质固定付款额发生变动；
- ②担保余值预计的应付金额发生变动；
- ③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- ④购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益，但应当资本化的除外。

3. 短期租赁和低价值资产租赁的判断依据和会计处理方法



短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

公司对于短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益，不确认使用权资产和租赁负债。

二十七、重要会计政策和会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”），其中“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”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。对于因适用解释 16 号的单项交易，确认租赁负债和使用权资产而产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定进行追溯，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

该会计政策变更对财务报表的影响如下：

合并资产负债表项目

项目	2022 年 12 月 31 日		
	调整前	调整后	调整数
递延所得税资产	8,426,906.04	64,519,011.26	56,092,105.22
递延所得税负债	31,551,994.35	81,372,408.74	49,820,414.39
盈余公积	327,007,050.70	327,080,859.02	73,808.32
未分配利润	2,208,088,278.12	2,214,286,160.63	6,197,882.51

母公司资产负债表项目

项目	2022 年 12 月 31 日		
	调整前	调整后	调整数
递延所得税资产	8,541,478.89	15,774,181.03	7,232,702.14
递延所得税负债		6,494,618.94	6,494,618.94
盈余公积	327,007,050.70	327,080,859.02	73,808.32
未分配利润	2,049,135,027.25	2,049,799,302.13	664,274.88

合并利润表项目

项目	2022 年度		
	调整前	调整后	调整数
所得税费用	18,480,620.79	12,633,668.10	-5,846,952.69



母公司利润表项目

项目	2022 年度		
	调整前	调整后	调整数
所得税费用	17,918,983.75	17,647,431.54	-271,552.21

公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括《企业会计准则解释第 17号》(财会 [2023]21号)及《企业会计准则解释第 18号》(财会 [2024] 24 号)。采用上述规定未对公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

(二) 重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

附注四、税项

一、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	销项税额：3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%
教育费附加	缴纳的流转税额	5%
房产税	应税收入或房产原值扣除 30%后的余值	收入的 12%或者余值的 1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	土地面积	依土地所在地税务机关的规定征收

附注五、合并财务报表主要项目注释（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1. 货币资金

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	8,011.00	8,021.00
银行存款	1,036,559,396.63	1,908,635,733.32
其他货币资金	78,435,580.19	371,120,044.14
合计	1,115,002,987.82	2,279,763,798.46

注：其他货币资金 2024 年 12 月 31 日余额含银票保证金 27, 500, 000. 00 元、工程款担保保函保证金 50, 935, 580. 19 元。

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日账面余额	2023 年 12 月 31 日账面余额
1 年以内	749,879,617.55	1,318,405,012.17
1~2 年	1,299,964,304.45	1,479,382,283.90



账龄	2024 年 12 月 31 日账面余额	2023 年 12 月 31 日账面余额
2~3 年	1,479,382,283.90	1,585,253,219.27
3 年以上	5,068,441,413.19	4,457,633,519.73
合计	8,597,667,619.09	8,840,674,035.07

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	8,597,667,619.09	100.00	263,660.13		8,597,403,958.96
其中：逾期账龄组合	5,273,202.64	0.06	263,660.13	5.00	5,009,542.51
其他组合	8,592,394,416.45	99.94			8,592,394,416.45
合计	8,597,667,619.09	100.00	263,660.13		8,597,403,958.96

(续表)

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	500,580.52	0.01	500,580.52	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	8,840,173,454.55	99.99	737,111.80		8,839,436,342.75
其中：逾期账龄组合	14,742,235.90	0.17	737,111.80	5.00	14,005,124.10
其他组合	8,825,431,218.65	99.83			8,825,431,218.65
合计	8,840,674,035.07	100.00	1,237,692.32	/	8,839,436,342.75

组合中，按逾期账龄组合计提坏账准备的应收账款

逾期账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
未逾期	5,273,202.64	263,660.13	5.00	14,742,235.90	737,111.80	5.00

(3) 坏账准备的情况

类别	2023 年	2024 年变动额				2024 年
	12 月 31 日	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	12 月 31 日
坏账准备	1,237,692.32		473,451.67		-500,580.52	263,660.13

(4) 按欠款方归集的2024年12月31日前五名的应收账款情况



债务人名称	2024 年 12 月 31 日	账龄	占应收账款 2024 年 12 月 31 日余额合计数的比例(%)
南京江宁新济建设实业发展有限公司	6,129,190,799.97	1 年以内 640,328,553.48 元; 1~2 年 1,259,088,431.53 元; 2~3 年 1,327,880,197.88 元; 3 年以上 2,901,893,617.08 元	71.29
中兴通讯（南京）有限责任公司	2,116,123,148.26	1~2 年 40,033,900.00 元; 2~3 年 151,502,085.98 元; 3 年以上 1,924,587,162.28 元	24.61
江苏卡耐新能源有限公司	230,689,423.90	3 年以上	2.68
南京仁信资产管理有限公司	46,866,064.32	1 年以内	0.55
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	45,954,377.03	1 年以内	0.53
合计	8,568,823,813.48		99.66

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	107,810,655.19	29.89	183,608,960.20	39.64
1~2 年	34,380,682.55	9.53	75,052,815.81	16.21
2~3 年	28,895,172.50	8.01	42,246,040.03	9.12
3 年以上	189,594,050.03	52.57	162,254,032.23	35.03
合计	360,680,560.27	100.00	463,161,848.27	100.00

(2) 2024年12月31日账龄超过1年以上重要预付款项

单位名称	2024 年 12 月 31 日	未及时结算原因
南京市江宁医院	30,000,000.00	尚未决算
中翀建设有限公司	26,475,360.00	尚未决算
南京市江宁区江宁街道星辉社区居民委员会	26,358,856.00	尚未决算
南京荣旺建筑工程有限责任公司	19,251,892.09	尚未决算
南京市第七建筑安装工程有限公司	14,030,625.48	尚未决算
南京黄和科技实业有限公司	13,472,320.00	尚未决算
江苏省电力公司南京供电公司	13,213,783.74	尚未决算
合计	142,802,837.31	

(3) 2024年12月31日余额前五名的预付款情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日	占预付款项 2024 年 12 月 31 日 余额合计数的比例(%)
中翀建设有限公司	34,475,360.00	9.56



单位名称	2024 年 12 月 31 日	占预付款项 2024 年 12 月 31 日 余额合计数的比例(%)
南京市江宁医院	30,000,000.00	8.32
南京市江宁区江宁街道星辉社区居民委员会	29,927,176.00	8.30
南京远能电力工程有限公司	23,112,855.22	6.41
南京荣旺建筑工程有限责任公司	19,251,892.09	5.34
合计	136,767,283.31	37.93

4. 其他应收款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利	100,000.00	100,000.00
其他应收款	23,726,919,451.83	21,804,693,372.77
合计	23,727,019,451.83	21,804,793,372.77

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
南京市江宁区创业融资担保有限责任公司	100,000.00	100,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日账面余额	2023 年 12 月 31 日账面余额
1 年以内	18,311,271,011.91	11,071,650,987.66
1~2 年	175,576,172.51	5,630,351,343.71
2~3 年	2,181,111,752.39	3,100,961,168.94
3 年以上	3,079,882,651.43	2,022,880,358.77
合计	23,747,841,588.24	21,825,843,859.08

②坏账准备计提情况

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 12 月 31 日	8,307,560.51		12,842,925.80	21,150,486.31
2023 年 12 月 31 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				



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)	
——转回第一阶段				
2024 年计提	4,160.28			4,160.28
2024 年转回				
2024 年核销				
2024 年其他变动	232,510.18			232,510.18
2024 年 12 月 31 日	8,079,210.61		12,842,925.80	20,922,136.41

③坏账准备的情况

类别	2023 年 12 月 31 日	2024 年变动额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	21,150,486.31	4,160.28			232,510.18	20,922,136.41

④按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2024 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 2024 年 12 月 31 日余额合计数的比例(%)
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	往来款	6,619,818,142.94	1 年以内	27.88
南京仁信资产管理有限公司	往来款	4,907,130,947.55	1 年以内 75,340,908.74 元； 2~3 年 2,172,305,685.61 元； 3 年以上 2,659,484,353.20 元	20.66
南京滨江科创投资有限公司	往来款	4,852,831,962.70	1 年以内 4,704,065,043.81 元； 1~2 年 148,766,918.89 元；	20.43
南京江宁新济建设实业发展有限公司	往来款	4,827,974,326.10	1 年以内	20.33
南京江宁滨江物流有限公司	往来款	2,024,966,098.21	1 年以内	8.53
合计	/	23,232,721,477.50		97.83

5. 存货

(1) 存货分类

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料				323,410.41		323,410.41
开发成本	12,774,998,123.83		12,774,998,123.83	13,094,172,089.40		13,094,172,089.40
合同履约成本	34,204,415.14		34,204,415.14	49,193,115.50		49,193,115.50



合计	12,809,202,538.97		12,809,202,538.97	13,143,688,615.31		13,143,688,615.31
----	-------------------	--	-------------------	-------------------	--	-------------------

(2) 存货本期借款资本化利息金额的说明

公司存货 2024 年借款资本化利息金额 21, 186, 582. 02 元。

6. 其他流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待抵扣增值税	305,673,324.61	344,841,072.20

7. 长期股权投资

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	336,004,424.06		336,004,424.06	333,895,732.49		333,895,732.49





对联营、合营企业投资

被投资单位	2023 年 12 月 31 日	2024 年增减变动							2024 年 12 月 31 日	减值准备 2024 年 12 月 31 日余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其 他	
联营企业										
南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	77,794,329.77			2,875,468.11						80,669,797.88
南京江南环保产业园发展有限公司	100,000,000.00									100,000,000.00
南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）	15,065,271.36			115,121.43						15,180,392.79
南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）	100,259,946.24			-41,582.13						100,218,364.11
南京滨江动平衡创业投资合伙企业（有限合伙）	40,776,185.12			-840,315.84						39,935,869.28
合计	333,895,732.49			2,108,691.57						336,004,424.06

8. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2024 年 12 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
南京市江宁区创业担保有限责任公司	6,021,620.99	5,876,446.13
南京江宁旅游产业集团有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
南京牛首山文化旅游集团有限公司	950,000,000.00	950,000,000.00
南京牧龙园林科技有限公司		392,351.42
南京滨江科创投资有限公司	19,556,460.94	19,851,683.36
合计	1,025,578,081.93	1,026,120,480.91

[注1] 公司不参与南京牛首山文化旅游集团有限公司企业日常经营活动，既不能对其实施控制，又不具有重大影响。

(2) 非交易性其他权益工具投资情况

项目	2024 年度确认的股利收入	计入其他综合收益累计利得	计入其他综合收益的累计损失	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
南京市江宁区创业担保有限责任公司		1,021,620.99			不以交易为目的	
南京滨江科创投资有限公司		9,556,460.94			不以交易为目的	
合计		10,578,081.93				

9. 其他非流动金融资产

项目	2024 年 12 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
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	916,542,493.84	836,398,914.45
其中：南京市新创兴咨询管理合伙企业（有限合伙）		20,851,855.56
江宁科技创业公司—滨江新城化建设一期项目私募基金	300,000,000.00	200,000,000.00
南京江宁新济建设实业发展有限公司	616,542,493.84	615,547,058.89

10. 投资性房地产

采用成本模式计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.2023 年 12 月 31 日余额	1,279,622,368.05
2.2024 年增加金额	6,239,231.89
(1)外购	
(2)存货转入	6,239,231.89



项目	房屋、建筑物
3.2024 年减少金额	
4.2024 年 12 月 31 日余额	1,285,861,599.94
二、累计折旧和累计摊销	
1.2023 年 12 月 31 日余额	295,068,558.26
2.2024 年增加金额	28,279,707.60
(1)计提或摊销	28,279,707.60
3.2024 年减少金额	
4.2024 年 12 月 31 日余额	323,348,265.86
三、账面价值	
1.2024 年 12 月 31 日账面价值	962,513,334.08
2.2023 年 12 月 31 日账面价值	984,553,809.79

11. 固定资产

(1) 分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产	246,597,057.83	266,758,164.68
固定资产清理		
合计	246,597,057.83	266,758,164.68

(2) 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值：					
1.2023 年 12 月 31 日	18,313,705.92	264,163,423.56	15,612,125.76	16,153,635.09	314,242,890.33
2.2024 年增加金额				42,059.41	42,059.41
(1)购置				42,059.41	42,059.41
(2)存货转入					
3.2024 年减少金额	5,845,295.75	10,799,613.17	1,019,460.05	1,386,733.43	19,051,102.40
-企业合并减少	5,845,295.75	10,799,613.17	1,019,460.05	1,386,733.43	19,051,102.40
4.2024 年 12 月 31 日	12,468,410.17	253,363,810.39	14,592,665.71	14,808,961.07	295,233,847.34
二、累计折旧					
1.2023 年 12 月 31 日	5,686,343.12	21,879,612.28	10,937,044.51	8,981,725.74	47,484,725.65
2.2024 年增加金额	384,522.72	10,469,446.86	1,203,549.29	1,921,164.03	13,978,682.90
(1)计提	384,522.72	10,469,446.86	1,203,549.29	1,921,164.03	13,978,682.90
3.2024 年减少金额	4,771,345.96	6,131,153.25	894,633.71	1,029,486.12	12,826,619.04



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合计
-企业合并减少	4,771,345.96	6,131,153.25	894,633.71	1,029,486.12	12,826,619.04
4. 2024 年 12 月 31 日	1,299,519.88	26,217,905.89	11,245,960.09	9,873,403.65	48,636,789.51
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 2024 年 12 月 31 日	11,168,890.29	227,145,904.50	3,346,705.62	4,935,557.42	246,597,057.83
2. 2023 年 12 月 31 日	12,627,362.80	242,283,811.28	4,675,081.25	7,171,909.35	266,758,164.68

12. 在建工程

(1) 分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
在建工程	565,067,158.69	395,826,287.91
工程物资		
合计	565,067,158.69	395,826,287.91

(2) 在建工程

①在建工程情况

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
博睿科创园(新广源 CDE 幢)	165,528,562.76		165,528,562.76	157,596,240.51		157,596,240.51
博睿科创园(明科 AB 幢)	130,005,878.15		130,005,878.15	116,741,792.33		116,741,792.33
烽火人才公寓	269,532,717.78		269,532,717.78	121,488,255.07		121,488,255.07
合计	565,067,158.69		565,067,158.69	395,826,287.91		395,826,287.91

②在建工程项目本期变动情况

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年增加	2024 年减少		2024 年 12 月 31 日
			转入固定资产	其他减少	
博睿科创园(新广源 CDE 幢)	157,596,240.51	7,932,322.25			165,528,562.76
博睿科创园(明科 AB 幢)	116,741,792.33	13,264,085.82			130,005,878.15
烽火人才公寓	121,488,255.07	148,044,462.71			269,532,717.78
合计	395,826,287.91	169,240,870.78			565,067,158.69

注：在建工程2024年借款资本化利息金额为7,146,111.56元。

13. 使用权资产



项目	房屋及建筑物
一、账面原值：	
1.2023 年 12 月 31 日余额	84,618,001.47
2.2024 年增加金额	6,336,530.72
3.2024 年减少金额	84,618,001.47
(1)租赁到期	84,618,001.47
4.2024 年 12 月 31 日余额	6,336,530.72
二、累计折旧	
1.2023 年 12 月 31 日余额	36,796,816.44
2.2024 年增加金额	4,168,390.34
(1)计提	4,168,390.34
3.2024 年减少金额	39,697,900.58
(1)租赁到期	39,697,900.58
4.2024 年 12 月 31 日余额	1,267,306.20
三、减值准备	
四、账面价值	
1.2024 年 12 月 31 日账面价值	5,069,224.52
2.2023 年 12 月 31 日账面价值	47,821,185.03

14. 无形资产

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
一、账面原值				
1. 2023 年 12 月 31 日	146,260,000.00	1,284,046.39	1,666,885.38	149,210,931.77
2. 2024 年增加金额				
(1)购置				
3. 2024 年减少金额		179,461.71	1,666,885.38	1,846,347.09
-企业合并减少		179,461.71	1,666,885.38	1,846,347.09
4. 2024 年 12 月 31 日余额	146,260,000.00	1,104,584.68		147,364,584.68
二、累计摊销				
1. 2023 年 12 月 31 日余额	6,268,285.77	700,062.15	930,657.78	7,899,005.70
2. 2024 年增加金额	2,089,428.60	109,205.38	55,560.64	2,254,194.62
(1)计提	2,089,428.60	109,205.38	55,560.64	2,254,194.62
3. 2024 年减少金额		179,461.71	986,218.42	1,165,680.13
-企业合并减少		179,461.71	986,218.42	1,165,680.13
4. 2024 年 12 月 31 日	8,357,714.37	629,805.82		8,987,520.19



项目	土地使用权	软件	商标权	合计
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 2024 年 12 月 31 日	137,902,285.63	474,778.86		138,377,064.49
2. 2023 年 12 月 31 日	139,991,714.23	583,984.24	736,227.60	141,311,926.07

15. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2023 年 12 月 31 日	2024 年增加		2024 年减少		2024 年 12 月 31 日
		企业合并形成的		处置		
南京泰鑫生态科技有限公司	5,200,000.00					5,200,000.00

说明：在资产负债表日，公司对商誉进行减值测试，根据对被投资单位未来五年收益预算，采用现金流量预测法对资产组的可收回金额进行评估，可收回金额按照收益法测算的资产组预计未来现金流量的现值确定。减值测试中采用的关键假设包括：预测期内业务收入增长率、税前折现率等，根据历史经验及对市场发展的预测确定相关关键假设。经测试，本年未发生减值。

16. 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税资产

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	21,185,796.54	5,296,449.12	22,388,178.63	5,597,044.64
租赁负债	5,166,378.28	1,291,594.57	62,450,374.56	15,612,593.64
合计	26,352,174.82	6,588,043.69	84,838,553.19	21,209,638.28

（2）递延所得税负债

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	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
使用权资产	5,069,224.52	1,267,306.13	47,821,185.03	11,955,296.26
其他权益工具投资公允价值变动	10,578,081.93	2,644,520.48	10,620,480.91	2,655,120.22
其他非流动金融资产公允价值变动	132,257,831.11	33,064,457.79	152,114,251.72	38,028,562.94
合计	147,905,137.56	36,976,284.40	210,555,917.66	52,638,979.42

17. 短期借款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
保证借款	1,516,500,000.00	688,000,000.00
信用借款	940,000,000.00	
其他借款		192,864,210.21
应计利息	3,023,120.83	740,041.67



项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合计	2,459,523,120.83	881,604,251.88

18. 应付票据

票据类别	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	55,000,000.00	638,000,000.00
商业承兑汇票	100,000,000.00	
合计	155,000,000.00	638,000,000.00

19. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付长期资产款项	71,748,227.78	71,744,541.09
应付成本类工程款	109,304,973.91	94,488,382.96
应付租赁费	10,172,935.82	14,503,348.62
维护管理费		513,490.60
其他		27.30
合计	191,226,137.51	181,249,790.57

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
暂估长期资产工程款	71,744,541.09	工程尚未决算
嘉盛建设集团有限公司	8,783,904.99	工程尚未决算
龙成建设工程有限公司	5,654,890.00	工程尚未决算
南京市水利建筑工程有限公司	4,100,000.00	工程尚未决算
江宁镇建中村民委员会	3,309,209.59	工程尚未决算
南京江宁新区园林工程有限公司	2,820,000.00	工程尚未决算
南京市江宁区清修建筑工程队	2,356,142.25	工程尚未决算
南京华茂园林工程有限公司	2,283,000.00	工程尚未决算
江苏天印建设工程有限公司	2,265,154.70	工程尚未决算
合计	103,316,842.62	

20. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收租金	15,057,431.44	15,505,430.62



预收委托代建款	420,000,000.00	420,000,000.00
预收其他	10,938,468.19	9,978,731.50
合计	445,995,899.63	445,484,162.12

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2023年12月31日	2024年增加	2024年减少	2024年12月31日
一、短期薪酬		84,846,724.41	84,846,724.41	
二、离职后福利—设定提存计划		8,838,731.37	8,838,731.37	
合 计		93,685,455.78	93,685,455.78	

(2) 短期薪酬

项目	2023年12月31日	2024年增加	2024年减少	2024年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴		68,334,956.01	68,334,956.01	
二、职工福利费		2,033,809.95	2,033,809.95	
三、社会保险费		5,028,699.24	5,028,699.24	
其中：1. 医疗保险费		4,084,825.67	4,084,825.67	
2. 工伤保险费		411,799.50	411,799.50	
3. 生育保险费		532,074.07	532,074.07	
四、住房公积金		9,310,329.60	9,310,329.60	
五、工会经费和职工教育经费		138,929.61	138,929.61	
合计		84,846,724.41	84,846,724.41	

(3) 设定提存计划列示

项目	2023年12月31日	2024年增加	2024年减少	2024年12月31日
1、基本养老保险费		8,555,378.57	8,555,378.57	
2、失业保险费		283,352.80	283,352.80	
合计		8,838,731.37	8,838,731.37	

22. 应交税费

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
企业所得税	6,673,416.00	11,679,278.20
增值税	414,407.27	908,480.67
土地使用税	499,564.04	518,467.24
房产税	5,488,619.56	5,398,617.90
城市维护建设税	29,026.61	104,317.95
教育费附加	20,733.30	81,544.63



项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
代扣代缴个人所得税	632,994.28	414,842.35
印花税	818,971.85	199,732.45
水处理费及附加		3,527,694.21
合计	14,577,732.91	22,832,975.60

23. 其他应付款

(1) 分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	60,973,361.50	62,202,529.47
合计	60,973,361.50	62,202,529.47

(2) 其他应付款

按款项性质列示的其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
往来款	5,424,475.10	3,556,419.10
押金、保证金及质保金	31,768,576.42	34,667,214.35
代收代付款项	67,437.00	155,390.37
暂存款	21,129,082.00	21,129,082.00
其他	2,583,790.98	2,694,423.65
合计	60,973,361.50	62,202,529.47

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,683,371,416.46	1,170,140,000.00
一年内到期的应付债券	2,457,860,927.31	6,909,853,121.06
一年内到期的长期应付款	119,503,945.90	473,228,520.07
一年内到期的租赁负债	1,216,829.89	21,352,952.57
一年内到期的应计利息	308,374,264.38	330,189,001.71
合计	4,570,327,383.94	8,904,763,595.41

(2) 一年内到期的长期借款情况



项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
保证借款	1,492,076,800.00	768,640,000.00
信用借款	35,030,000.00	
保证并质押借款	156,264,616.46	401,500,000.00
合计	1,683,371,416.46	1,170,140,000.00

25. 其他流动负债

(1) 分类情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
短期应付债券	1,905,172,528.76	3,343,085,846.57
融资租赁公司短期借款		200,000,000.00
合计	1,905,172,528.76	3,543,085,846.57

(2) 短期应付债券



债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年发行	2024 年按面值 计提利息	溢折价 摊销	2024 年偿还	2024 年 12 月 31 日余额
杭州银行理财直融 (2023 年 7 期)	100.00	2023-3-17	366	500,000,000.00	518,765,205.48		3,315,942.06		522,081,147.54	
平安银行理财直融 (2023 年 8 期)	100.00	2023-6-13	366	100,000,000.00	102,665,315.07		2,055,342.46		104,720,657.53	
杭州银行理财直融 (2023 年 9 期)	100.00	2023-5-26	360	350,000,000.00	359,954,000.00		6,364,032.79		366,318,032.79	
杭州银行理财直融 (2023 年 10 期)	100.00	2023-6-28	366	150,000,000.00	153,546,739.73		2,842,768.47		156,389,508.20	
上海银行理财直融 (2023 年 12 期)	100.00	2023-8-2	362	300,000,000.00	305,510,465.75		7,663,960.48		313,174,426.23	
平安银行理财直融 (2023 年 13 期)	100.00	2023-7-13	365	200,000,000.00	204,347,616.44		4,932,383.56		209,280,000.00	
南京银行理财直融 (2023 年 14 期)	100.00	2023-8-28	366	800,000,000.00	812,465,753.42		23,138,618.16		835,604,371.58	
23 南京滨江 CP001	100.00	2023-7-28	358	400,000,000.00	404,615,890.41		6,184,109.59		410,800,000.00	
23 南京滨江 CP002	100.00	2023-11-30	330	480,000,000.00	481,214,860.27		11,682,188.91		492,897,049.18	
24 滨江投资 PPN005	100.00	2024-10-24	260	500,000,000.00		500,000,000.00	2,319,452.05			502,319,452.05
24 滨江投资 PPN006	100.00	2024-11-7	270	290,000,000.00		290,000,000.00	1,076,893.15			291,076,893.15
24 滨江投资 PPN007	100.00	2024-12-4	270	890,000,000.00		890,000,000.00	1,520,802.74			891,520,802.74
24 滨江投资 PPN008	100.00	2024-12-12	250	220,000,000.00		220,000,000.00	255,380.82			220,255,380.82
合计	/	/	/	5,180,000,000.00	3,343,085,846.57	1,900,000,000.00	73,351,875.24	-	3,411,265,193.05	1,905,172,528.76



26. 长期借款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
保证借款	7,007,223,200.00	7,625,199,000.00
信用借款	530,870,000.00	
保证并质押借款	2,042,653,368.54	1,759,639,985.00
合计	9,580,746,568.54	9,384,838,985.00

27. 应付债券

(1) 应付债券

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
18 滨江投资债		187,920,782.80
21 滨江投资 PPN005	890,000,000.00	
21 滨江投资 PPN008	50,000,000.00	
22 滨发 01		593,362,814.47
22 滨江投资 PPN001		999,189,937.10
22 滨江投资 PPN002		249,432,350.63
22 滨江投资债 01	397,843,665.78	497,304,582.22
22 滨江 G1 公司债	498,057,243.38	497,169,811.32
22 滨江 G2 公司债	398,245,282.91	397,566,037.73
G22 滨江	166,845,735.14	166,475,499.22
23 滨江投资债 01	497,562,893.17	497,091,194.97
工行理财直融 23 滨江投资 06		324,000,000.00
23 滨江 02	498,706,760.92	497,598,270.44
23 滨江 03	987,073,584.84	984,878,773.59
23 滨江 04	209,301,650.94	208,836,084.91
23 滨江 05	528,139,583.39	526,964,583.34
23 滨江 06	966,057,468.49	963,906,996.86
24 滨江 01	1,095,330,188.66	
24 滨江 02	1,191,155,660.33	
24 滨江 04	944,228,301.90	
24 滨江投资 PPN001	1,195,549,723.23	
24 滨江投资 PPN002	310,283,350.37	
24 滨江投资 PPN003	478,090,756.98	
24 滨江投资 PPN004	199,742,226.41	
合计	11,502,214,076.84	7,591,697,719.60



(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年发行	2024 年 溢折价摊销	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日 余额
18 滨江投资债	100.00	2018-11-30	7 年	950,000,000.00	187,920,782.80		1,255,121.18	189,175,903.98	
21 滨江投资 PPN005	100.00	2021-10-28	3+2	910,000,000.00		890,000,000.00			890,000,000.00
21 滨江投资 PPN008	100.00	2021-12-16	3+2	860,000,000.00		50,000,000.00			50,000,000.00
22 滨发 01	100.00	2022-3-20	3+2	595,000,000.00	593,362,814.47		1,403,301.75	594,766,116.22	
22 滨江投资 PPN001	100.00	2022-1-6	3 年	1,000,000,000.00	999,189,937.10		810,062.90	1,000,000,000.00	
22 滨江投资 PPN002	100.00	2022-3-17	3+2	250,000,000.00	249,432,350.63		486,556.48	249,918,907.11	
22 滨江投资债 01	100.00	2022-1-21	7 年	500,000,000.00	497,304,582.22		539,083.56	100,000,000.00	397,843,665.78
22 滨江 G1 公司债	100.00	2022-5-30	5 年	500,000,000.00	497,169,811.32		887,432.06		498,057,243.38
22 滨江 G2 公司债	100.00	2022-8-26	5 年	400,000,000.00	397,566,037.73		679,245.18		398,245,282.91
G22 滨江	100.00	2022-6-17	5 年	167,000,000.00	166,475,499.22		370,235.92		166,845,735.14
23 滨江投资债 01	100.00	2023-3-14	7 年	500,000,000.00	497,091,194.97		471,698.20		497,562,893.17
工行理财直融 23 滨江投资 06	100.00	2023-1-19	2 年	360,000,000.00	324,000,000.00			324,000,000.00	
23 滨江 02	100.00	2023-3-27	3+2	500,000,000.00	497,598,270.44		1,108,490.48		498,706,760.92
23 滨江 03	100.00	2023-5-30	3 年	990,000,000.00	984,878,773.59		2,194,811.25		987,073,584.84
23 滨江 04	100.00	2023-7-7	3 年	210,000,000.00	208,836,084.91		465,566.03		209,301,650.94
23 滨江 05	100.00	2023-8-28	3 年	530,000,000.00	526,964,583.34		1,175,000.05		528,139,583.39
23 滨江 06	100.00	2023-11-15	3 年	970,000,000.00	963,906,996.86		2,150,471.63		966,057,468.49
24 滨江 01	100.00	2024-1-26	3 年	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00	-4,669,811.34		1,095,330,188.66
24 滨江 02	100.00	2024-3-1	5 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	-8,844,339.67		1,191,155,660.33





债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年发行	2024 年 溢折价摊销	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日 余额
24 滨江 04	100.00	2024-9-3	5 年	950,000,000.00		950,000,000.00	-5,771,698.10		944,228,301.90
24 滨江投资 PPN001	100.00	2024-2-27	3 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	-4,450,276.77		1,195,549,723.23
24 滨江投资 PPN002	100.00	2024-7-22	3 年	311,000,000.00		311,000,000.00	-716,649.63		310,283,350.37
24 滨江投资 PPN003	100.00	2024-8-23	5 年	480,000,000.00		480,000,000.00	-1,909,243.02		478,090,756.98
24 滨江投资 PPN004	100.00	2024-10-14	3+2	200,000,000.00		200,000,000.00	-257,773.59		199,742,226.41
合计	/	/	/	15,633,000,000.00	7,591,697,719.60	6,381,000,000.00	-12,622,715.45	2,457,860,927.31	11,502,214,076.84

28. 租赁负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付租赁款未折现金额	5,526,857.12	67,788,568.59
减：未确认融资费用	360,478.84	5,338,194.03
小计	5,166,378.28	62,450,374.56
减：一年内到期部分	1,216,829.89	21,352,952.57
合计	3,949,548.39	41,097,421.99

29. 长期应付款

(1) 分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期应付款	10,000,000.00	129,503,945.90
专项应付款	94,620,830.00	94,620,830.00
合计	104,620,830.00	224,124,775.90

(2) 长期应付款

按款项性质列示的长期应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
光大金融租赁股份有限公司		50,503,945.90
华融金融租赁股份有限公司		29,000,000.00
信达金融租赁有限公司	10,000,000.00	50,000,000.00
合计	10,000,000.00	129,503,945.90

(3) 专项应付款

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日余额	形成原因
中央财政支持住房租赁市场发展资金	84,667,330.00			84,667,330.00	租赁住房项目建设
中央财政城镇保障性安居工程补助资金	9,953,500.00			9,953,500.00	盛江花苑九期保障性安居项目建设
合计	94,620,830.00			94,620,830.00	

30. 实收资本

股东名称	2023 年 12 月 31 日		2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	1,504,950,000.00	29.42			1,504,950,000.00	29.42
南京江宁国有资产经营集团有限公司	763,250,000.00	14.92			763,250,000.00	14.92
南京东山投资发展集团有限公司	31,800,000.00	0.62			31,800,000.00	0.62



股东名称	2023 年 12 月 31 日		2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
南京江宁交通建设集团有限公司	1,000,000,000.00	19.55			1,000,000,000.00	19.55
南京江宁城市建设集团有限公司	1,000,000,000.00	19.55			1,000,000,000.00	19.55
建信金融资产投资有限公司	407,530,900.00	7.97			407,530,900.00	7.97
工银金融资产投资有限公司	407,530,900.00	7.97			407,530,900.00	7.97
合计	5,115,061,800.00	100.00			5,115,061,800.00	100.00

股东名称	2022 年 12 月 31 日		2023 年增加	2023 年减少	2023 年 12 月 31 日	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	1,504,950,000.00	29.42			1,504,950,000.00	29.42
南京江宁国有资产经营集团有限公司	763,250,000.00	14.92			763,250,000.00	14.92
南京东山投资发展集团有限公司	31,800,000.00	0.62			31,800,000.00	0.62
南京江宁交通建设集团有限公司	1,000,000,000.00	19.55			1,000,000,000.00	19.55
南京江宁城市建设集团有限公司	1,000,000,000.00	19.55			1,000,000,000.00	19.55
建信金融资产投资有限公司	407,530,900.00	7.97			407,530,900.00	7.97
工银金融资产投资有限公司	407,530,900.00	7.97			407,530,900.00	7.97
合计	5,115,061,800.00	100.00			5,115,061,800.00	100.00

股东名称	2021 年 12 月 31 日		2022 年增加	2022 年减少	2022 年 12 月 31 日	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	1,504,950,000.00	29.42			1,504,950,000.00	29.42
南京江宁国有资产经营集团有限公司	763,250,000.00	14.92			763,250,000.00	14.92
南京东山投资发展集团有限公司	31,800,000.00	0.62			31,800,000.00	0.62
南京江宁交通建设集团有限公司	1,000,000,000.00	19.55			1,000,000,000.00	19.55
南京江宁城市建设集团有限公司	1,000,000,000.00	19.55			1,000,000,000.00	19.55
建信金融资产投资有限公司	407,530,900.00	7.97			407,530,900.00	7.97
工银金融资产投资有限公司	407,530,900.00	7.97			407,530,900.00	7.97
合计	5,115,061,800.00	100.00			5,115,061,800.00	100.00

31. 其他权益工具

发行在外的金融工具	2023 年 12 月 31 日	2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日
华鑫信托华旭 172 号单一资金信托永续债	150,000,000.00		150,000,000.00	
22 南京滨江 MTN001	400,000,000.00			400,000,000.00



发行在外的金融工具	2023 年 12 月 31 日	2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日
2022 滨江 Y1	400,000,000.00			400,000,000.00
江苏信托·滨江投资集合资金信托计划	244,170,000.00		244,170,000.00	
23 滨江 Y2	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00	
合计	2,294,170,000.00		1,494,170,000.00	800,000,000.00

发行在外的金融工具	2022 年 12 月 31 日	2023 年增加	2023 年减少	2023 年 12 月 31 日
华鑫信托华旭 172 号单一资金信托永续债	150,000,000.00			150,000,000.00
22 南京滨江 MTN001	400,000,000.00			400,000,000.00
2022 滨江 Y1	400,000,000.00			400,000,000.00
江苏信托·滨江投资集合资金信托计划	271,300,000.00		27,130,000.00	244,170,000.00
23 滨江 Y2		1,100,000,000.00		1,100,000,000.00
合计	1,221,300,000.00	1,100,000,000.00	27,130,000.00	2,294,170,000.00

发行在外的金融工具	2021 年 12 月 31 日	2022 年增加	2022 年减少	2022 年 12 月 31 日
江苏省国际信托有限责任公司可续期借款	315,000,000.00		315,000,000.00	
华鑫信托华旭 172 号单一资金信托永续债	150,000,000.00			150,000,000.00
22 南京滨江 MTN001		400,000,000.00		400,000,000.00
2022 滨江 Y1		400,000,000.00		400,000,000.00
江苏信托·滨江投资集合资金信托计划		271,300,000.00		271,300,000.00
合计	465,000,000.00	1,071,300,000.00	315,000,000.00	1,221,300,000.00

32. 资本公积

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日
资本溢价	2,434,938,200.00			2,434,938,200.00
其他资本公积	6,429,056,147.64	3,415,000,000.00	907,007,662.24	8,937,048,485.40
合计	8,863,994,347.64	3,415,000,000.00	907,007,662.24	11,371,986,685.40

[注] 2024年12月，根据南京江宁滨江经济开发区管理委员会《关于拨付国有企业资本金的通知》公司将收到的3,400,000,000.00元记入资本公积；本期收到股东南京江宁国有资产经营集团有限公司增资15,000,000.00元记入资本公积；根据国资办《关于滨江开发区拟优化调整下属企业股东的请示》的回复文件，将公司全资子公司南京泰鑫科技发展（集团）有限公司的股东变更为滨江开发区管委会，减少公司资本公积907,007,662.24元。

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年增加	2023 年减少	2023 年 12 月 31 日
资本溢价	2,434,938,200.00			2,434,938,200.00



其他资本公积	6,431,494,826.88		2,438,679.24	6,429,056,147.64
合计	8,866,433,026.88		2,438,679.24	8,863,994,347.64

[注] 公司将分类为权益工具的永续债所承担的承销费2,438,679.24元冲减资本公积。

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年增加	2022 年减少	2022 年 12 月 31 日
资本溢价	2,434,938,200.00			2,434,938,200.00
其他资本公积	4,935,961,241.98	1,500,000,000.00	4,466,415.10	6,431,494,826.88
合计	7,370,899,441.98	1,500,000,000.00	4,466,415.10	8,866,433,026.88

[注] 2022年12月，根据南京江宁滨江经济开发区管理委员会《关于拨付国有企业资本金的通知》公司将收到的1,500,000,000.00元记入资本公积；公司将分类为权益工具的永续债所承担的承销费4,466,415.10元冲减资本公积。





33. 其他综合收益

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年发生金额					2024 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：递延所得税	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	7,350,112.35	-538,884.52		-469,573.39	-37,511.89	-31,799.24	7,318,313.11
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-615,248.34						-615,248.34
其他权益工具投资公允价值变动	7,965,360.69	-538,884.52		-469,573.39	-37,511.89	-31,799.24	7,933,561.45
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其他综合收益合计	7,350,112.35	-538,884.52		-469,573.39	-37,511.89	-31,799.24	7,318,313.11

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年发生金额					2023 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：递延所得税	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	-4,181,654.72	15,416,705.98			3,884,938.91	11,531,767.07	7,350,112.35
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-492,198.68	-123,049.66				-123,049.66	-615,248.34
其他权益工具投资公允价值变动	-3,689,456.04	15,539,755.64			3,884,938.91	11,654,816.73	7,965,360.69
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其他综合收益合计	-4,181,654.72	15,416,705.98			3,884,938.91	11,531,767.07	7,350,112.35



项目	2022年1月1日	2022年发生金额					2022年 12月31日
		本期所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入其他 综合收益当期转 入留存收益	减：递延所得 税	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	-4,294,902.06	150,996.03			37,748.69	113,247.34	-4,181,654.72
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-492,199.94	1.26				1.26	-492,198.68
其他权益工具投资公允价值变动	-3,802,702.12	150,994.77			37,748.69	113,246.08	-3,689,456.04
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其他综合收益合计	-4,294,902.06	150,996.03			37,748.69	113,247.34	-4,181,654.72

34. 盈余公积

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	358,091,940.04	31,666,867.28	46,957.34	389,711,849.98

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年增加	2023 年减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	327,080,859.02	31,011,081.02		358,091,940.04

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年增加	2022 年减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	298,333,404.28	28,747,454.74		327,080,859.02

35. 未分配利润

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
调整前上期末未分配利润	2,305,666,734.69	2,214,286,160.63	2,163,928,634.84
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	2,305,666,734.69	2,214,286,160.63	2,163,928,634.84
加：本期母公司所有者的净利润	316,800,141.21	314,774,626.08	302,115,895.52
减：提取法定盈余公积	31,666,867.28	31,011,081.02	28,747,454.74
本年上交国资收益	20,000,000.00	20,000,000.00	80,000,000.00
本年支付优先股东股利	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
本年支付其他权益工具可续借款利息	44,386,945.67	52,382,971.00	23,010,914.99
处置其他权益工具投资	422,616.05		
期末未分配利润	2,405,990,446.90	2,305,666,734.69	2,214,286,160.63

36. 营业收入和营业成本

（1）营业收入与营业成本基本情况

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,908,939,411.90	1,765,261,953.72	1,604,567,044.22	1,494,746,087.59	1,641,412,967.67	1,620,698,770.67

（2）主营业务分类

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
工程建设管理	991,646,989.01	953,506,719.17	36,728,348.62	36,728,348.62	139,935,889.90	222,332,991.54
园区基础设施服务	606,730,636.56	572,387,392.97	1,187,819,274.91	1,120,584,221.63	1,252,717,167.28	1,181,808,648.38



项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租赁	80,264,371.69	48,277,595.50	72,973,273.48	65,988,799.73	53,328,707.68	56,892,070.04
场地配套设施服务	22,677,080.87	6,804,479.59	22,677,080.87	10,855,508.95	22,677,080.87	7,192,467.87
物业费	5,968,746.14	12,115,669.73	6,563,092.28	12,543,054.59	6,482,113.08	13,289,087.62
复建房维护			30,146,880.08	25,651,982.36	60,293,760.35	56,050,542.42
道路养护	86,488,718.62	75,525,779.12	59,706,455.35	53,868,281.98	60,671,307.45	48,838,617.04
雨污管网及泵站维护	15,609,754.73	18,985,189.54	15,609,754.73	13,941,575.34	15,609,754.73	14,543,633.81
路灯维护	4,393,396.23	1,959,700.18	4,393,396.23	2,150,518.64	4,393,396.23	2,093,864.69
绿化养护	37,952,033.10	21,837,452.39	28,326,118.57	17,400,541.58	16,985,972.26	10,138,597.25
代收水电费	56,959,026.73	52,706,172.22	138,035,483.61	133,295,042.38	5,366,631.89	5,909,207.64
其他	248,658.22	1,155,803.31	1,587,885.49	1,738,211.79	2,951,185.95	1,609,042.37
合计	1,908,939,411.90	1,765,261,953.72	1,604,567,044.22	1,494,746,087.59	1,641,412,967.67	1,620,698,770.67

37. 税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	303,562.70	188,449.03	111,136.03
教育费附加	216,830.51	134,494.19	79,382.84
土地增值税	19,422,627.35		
房产税	7,937,167.52	7,073,797.21	4,064,756.21
土地使用税	2,077,678.38	1,546,722.00	1,276,807.83
印花税	2,397,474.55	705,517.02	1,014,566.22
车船税	11,556.29	12,525.52	11,240.67
环境保护税	381,096.58		
合计	32,747,993.88	9,661,504.97	6,557,889.80

38. 管理费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	93,685,455.78	91,616,378.76	88,510,029.23
劳务费	661,027.67	35,000.00	40,309.45
办公费	3,411,461.53	3,903,128.84	2,874,795.15
邮电通讯费	1,309,825.43	4,025,767.57	25,943.42
折旧费	11,051,823.98	11,007,105.98	13,387,475.86
无形资产摊销	157,686.38	268,807.64	269,503.81
差旅费	218,479.20	132,108.79	41,735.57



项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
招商费用	1,215,068.27	1,115,919.99	1,511,051.73
业务招待费	64,786.00	64,219.42	129,025.20
食堂费用	10,947,748.10	10,770,311.96	9,015,332.82
会务费			3,500.00
车辆使用费用	595,110.56	1,568,566.63	1,101,792.80
水电燃气费	1,026.80	1,107,815.30	2,815,992.05
维修费	630.00	78,590.00	12,000.00
宣传费	3,070,532.34	2,310,991.01	423,230.05
中介机构费用	3,636,492.52	2,189,269.14	3,149,908.36
残疾保障基金	344,276.36	245,471.77	290,819.66
长期待摊费用摊销		430,960.55	899,170.99
党团经费	8,394.60	1,362.68	34,689.07
维稳费用		25,078.00	
诉讼费	303,588.38	796,344.85	18,264.15
防疫支出	1,840,980.22	23,377.67	8,742,567.96
其他		1,360.00	16,357.28
合计	132,524,394.12	131,717,936.55	133,313,494.61

39. 财务费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	110,023,580.33	119,057,963.67	9,955,011.36
其中：租赁负债利息费用	551,564.49	7,577,612.12	9,955,011.36
减：利息收入	11,472,932.69	16,016,574.47	16,825,283.55
财政贴息	105,000,000.00	110,000,000.00	
加：手续费支出	576,781.43	444,463.20	1,562,808.04
合计	-5,872,570.93	-6,514,147.60	-5,307,464.15

40. 其他收益

产生其他收益的来源	2024 年度	2023 年度	2022 年度
政府补助计入	329,175,940.00	329,868,085.00	455,731,500.00
个税返还手续费	39,013.01	36,746.80	537,444.22
合计	329,214,953.01	329,904,831.80	456,268,944.22

注：明细情况详见附注五-51. 政府补助。



41. 投资收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	2,108,691.57	-3,256,394.19	-6,137,418.80
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		100,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-668,112.96		
合计	1,440,578.61	-3,156,394.19	-6,137,418.80

42. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其他非流动金融资产公允价值变动	995,434.95	25,906,274.37	-22,460,312.71

43. 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	473,451.67	-598,984.15	-162,754.02
其他应收款坏账损失	-4,160.28	6,999,154.95	2,686,997.08
合计	469,291.39	6,400,170.80	2,524,243.06

44. 资产处置收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
使用权资产处置	997,434.97	-314,463.80	

45. 营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
政府补助	600,000.00		
罚款净收入		2,000.00	
赔偿款	5,064,789.69		
废品处理	642,389.38	452,477.88	
违约金收入	22,029.66	43,804.81	31,051.64
其他	4,775.14	45.51	10,024.31
合计	6,333,983.87	498,328.20	41,075.95

46. 营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
罚款及滞纳金	1,473,318.01	310.78	297,862.57
捐赠支出	652,000.00	1,329,000.00	1,000,000.00
赔偿支出	23,762.32	1,042,554.00	167,445.05
其他			100,084.24



项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
合计	2,149,080.33	2,371,864.78	1,565,391.86

47. 所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	6,236,557.68	6,262,389.19	23,464,638.19
递延所得税费用	-1,213,773.36	10,691,004.75	-10,830,970.09
合计	5,022,784.32	16,953,393.94	12,633,668.10

48. 合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息收入	11,472,932.69	16,016,574.47	16,825,283.55
政府补助	434,775,940.00	439,868,085.00	455,731,500.00
个税返还手续费	39,013.01	36,746.80	537,444.22
营业外收入	5,733,983.87	498,328.20	41,075.95
收到专项应付款		9,953,500.00	
收到的往来款项	119,425,951.18	2,301,589,369.24	2,383,937,233.73
合计	571,447,820.75	2,767,962,603.71	2,857,072,537.45

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
管理费用	27,629,427.98	28,394,683.62	30,217,014.64
手续费	576,781.43	444,463.20	1,562,808.04
营业外支出	2,149,080.33	2,371,864.78	1,565,391.86
支付的往来款项	3,565,725,726.10	123,294,128.09	4,192,246,338.33
其他		261,483.02	969,421.11
合计	3,596,081,015.84	154,766,622.71	4,226,560,973.98

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
借款存单质押和票据敞口保证金	291,500,000.00	261,000,000.00	

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
债券承销费	38,782,660.03	38,079,848.39	43,718,590.55
借款存单质押和票据敞口保证金			430,000,000.00



项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
租赁付款额	22,046,896.09	38,903,643.41	25,293,449.59
其他权益工具本金	1,494,170,000.00	27,130,000.00	315,000,000.00
合计	1,554,999,556.12	104,113,491.80	814,012,040.14

49. 合并现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	316,557,453.26	314,869,151.17	302,187,748.50
加：信用减值准备	-469,291.39	-6,400,170.80	-2,524,243.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,426,780.84	78,446,710.10	65,371,771.83
无形资产摊销	2,254,194.62	2,365,315.88	2,363,652.17
长期待摊费用摊销		430,960.55	899,170.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-997,434.97	314,463.80	
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-995,434.95	-25,906,274.37	22,460,312.71
财务费用(收益以“一”号填列)	110,023,580.33	119,057,963.67	9,955,011.36
投资损失(收益以“一”号填列)	-1,440,578.61	3,156,394.19	6,137,418.80
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	14,438,321.92	42,079,554.29	4,146,548.71
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-15,652,095.28	-31,388,549.54	-14,977,518.80
存货的减少(增加以“一”号填列)	-452,209,154.37	-393,859,508.15	-475,518,847.52
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-3,384,501,069.14	1,865,620,614.28	-2,407,083,002.07
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-473,741,083.52	-177,078,857.88	597,916,914.50
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-3,840,305,811.26	1,791,707,767.19	-1,888,665,061.88
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
3.现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	1,036,567,407.63	1,908,643,754.32	1,509,614,887.48
减：现金的期初余额	1,908,643,754.32	1,509,614,887.48	2,288,712,637.67
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	-872,076,346.69	399,028,866.84	-779,097,750.19



(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、现金	1,036,567,407.63	1,908,643,754.32	1,509,614,887.48
其中：库存现金	8,011.00	8,021.00	84,139.20
可随时用于支付的银行存款	1,036,559,396.63	1,908,635,733.32	1,509,530,748.28
可随时用于支付的其他货币资金			
二、现金等价物			
三、期末现金及现金等价物余额	1,036,567,407.63	1,908,643,754.32	1,509,614,887.48

50. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	78,435,580.19	汇票保证金、工程保函保证金等

51. 政府补助

计入当期损益或冲减相关成本的政府补助明细表

补助项目	种类（与资产相关/与收益相关）	金额	列报项目	计入当期损益的金额
基础建设项目专项补贴	与收益相关	320,000,000.00	其他收益	320,000,000.00
稳岗、就业、培训等社保补贴	与收益相关	75,940.00	其他收益	75,940.00
产发公司代建项目和运营专项补贴	与收益相关	9,100,000.00	其他收益	9,100,000.00
财政贴息	与收益相关	105,000,000.00	财务费用	105,000,000.00
江宁区财政局农业农村局 0014 重大项目奖补	与收益相关	600,000.00	营业外收入	600,000.00
合计		434,775,940.00		434,775,940.00

附注六、合并范围的变更

2024年4月，根据国资办《关于滨江开发区拟优化调整下属企业股东的请示》的回复文件，将公司全资子公司南京泰鑫科技发展（集团）有限公司的股东变更为滨江开发区管委会，南京泰鑫科技发展（集团）有限公司及其子公司南京泰鑫英才置业发展有限公司2024年5月起不再纳入合并范围。

附注七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益（纳入合并范围的子公司）

子公司全称	注册地址	注册资本 （万元）	实收资本 （万元）	业务性质	持股比例			
					直接	间接	表决权 比例	合并 比例
南京江宁滨江市政工程有限公司	南京市江宁滨江经济开发区	80,000.00	80,000.00	市政工程、园林绿化、工程施工等	99.88%		99.88%	99.88%



子公司全称	注册地址	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	业务性质	持股比例			
					直接	间接	表决权 比例	合并 比例
南京滨江产业开 发建设有限公司	南京市江宁滨江经济 开发区飞鹰路	100,000.00	100,000.00	码头和其他港口设施建 设等	100.00%		100.00%	100.00%
南京江南循环经 济投资发展有限 公司	南京市江宁区江南环 保产业园静脉路	10,000.00	1,500.00	环保产业园区的基础设 施建设、管理及相关配 套服务	100.00%		100.00%	100.00%
南京仁信物业管 理有限公司	南京市江宁区滨江经 济开发区盛安大道 739 号 1 幢	50.00	50.00	物业管理；自有房屋租 赁等		100.00%	100.00%	100.00%
南京泰鑫生态科 技有限公司	南京市江宁区滨江经 济开发区飞鹰路 11 号	1,000.00	1,000.00	生态环保技术的研发、 技术推广及技术服务； 生态环境治理；水污染 治理；污水处理；环保 工程、城市景观工程等		100.00%	100.00%	100.00%
南京滨盛置业有 限公司	南京市江宁区滨江经 济开发区地秀路 757 号	2,000.00	2,000.00	房地产开发经营，房屋 拆迁服务；酒店管理等	100.00%		100.00%	100.00%

2. 在合营安排和联营企业中的权益

合营企业或联营企 业名称	注册地址	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
南京市滨江科技小 额贷款股份有限公 司	南京市江宁区江宁街道 盛安大道 739 号 1 幢	20,000.00	面向科技型中小 企业发放贷款、 创业投资、提供 融资性担保等	35.00%		权益法
南京江南环保产业 园发展有限公司	南京市江宁区江宁街道 静脉产业园静脉路 1 号	40,816.00	环保产业园区的 基础设施建设、 管理及相关配套 服务	24.50%		权益法
南京锋泽创业投资 合伙企业（有限合 伙）[注 1]	南京市江宁区滨江经济 技术开发区盛安大道 739 号一幢	10,000.00	创业投资；资产 管理；股权投资； 实业投资	50.00%		权益法
南京新工泰融健康 产业基金管理合伙 企业（有限合伙） [注 2]	南京市江宁区滨江经济 开发区地秀路 757 号	25,000.00	股权投资；以私 募基金从事股权 投资、投资管理、 资产管理等活动	40.00%		权益法
南京滨江动平衡创 业投资合伙企业 （有限合伙）[注 3]	南京市江宁区滨江经济 开发区天成路 18 号	30,000.00	股权投资；创业 投资（限投资未 上市企业）	50.00%		权益法

注1：南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）注册资本10,000万元，共三个合伙人，南京动平衡投资管理有限公司为普通合伙人；本公司和南京江宁科技创业投资集团有限公司为有限合伙人。合伙



协议约定，本公司作为有限合伙人不参与合伙企业的经营、管理及其业务和事务，但有权参与投资决策委员会的投资决策。各合伙人按实际缴付出资的比例进行分配（投资利润达到年均8%的，8%以下的利润在全体合伙人之间按实际缴付出资比例进行分配，年均超过8%的利润，80%在全体合伙人之间按实际缴付出资比例进行分配，其余20%分配给普通合伙人），按认缴的出资额比例分担合伙企业的亏损。本公司据此作权益法核算。

注2：南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）注册资本25,000万元，共五个合伙人，南京新工新兴产业投资管理有限公司为普通合伙人；本公司和南京高新技术产业投资集团有限责任公司、南通四建集团有限公司、江苏省盐业集团有限责任公司为有限合伙人。合伙协议约定，本公司作为有限合伙人不参与合伙企业的经营、管理及其业务和事务，但有权参与投资决策委员会的投资决策。各合伙人按实际缴付出资的比例进行分配，按认缴的出资额比例分担合伙企业的亏损。本公司据此作权益法核算。

注3：南京滨江动平衡创业投资合伙企业（有限合伙）注册资本30,000万元，共有三个合伙人，南京动平衡股权投资管理合伙企业（有限合伙）为普通合伙人；本公司和南京智元引导基金有限公司为有限合伙人。合伙协议约定，本公司作为有限合伙人不参与合伙企业的经营、管理及其业务和事务，但有权参与投资决策委员会的投资决策。各合伙人按实际缴付出资的比例进行分配，按认缴的出资额比例分担合伙企业的亏损。本公司据此作权益法核算。

附注八、公允价值计量

1. 持续的公允价值计量和非持续的公允价值计量情况

项目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量的披露				
（一）其他权益工具投资			1,025,578,081.93	1,025,578,081.93
（二）其他非流动金融资产			916,542,493.84	916,542,493.84
持续以公允价值计量的资产总额			1,942,120,575.77	1,942,120,575.77

附注九、关联方及关联交易

1. 本公司的控制方

南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室为本公司实际控制方，占注册资本的比例为29.42%。

1. 本公司子公司情况

本公司子公司情况详见附注七之一。

2. 本公司合营和联营企业情况



本公司合营和联营企业情况详见附注七之二。

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京江宁国有资产经营集团有限公司	股东
南京江宁交通建设集团有限公司	股东
南京江宁城市建设集团有限公司	股东

4. 关联交易情况

(1) 关联担保情况

本公司作为担保方 (单位：万元)

担保方名称	被担保方名称	2024 年末担保余额
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	41,750.00

本公司作为被担保方 (单位：万元)

担保方名称	被担保方名称	2024 年末担保余额
南京江宁城市建设集团有限公司	南京滨江投资发展有限公司	19,000.00
南京江宁交通建设集团有限公司	南京滨江投资发展有限公司	18,800.00
南京江宁国有资产经营集团有限公司	南京滨江投资发展有限公司	5,050.39
合计		42,850.39

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应收款	南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	19,193,900.00	33,193,900.00	47,193,900.00
其他应收款	南京江宁国有资产经营集团有限公司	10,800,000.00	10,800,000.00	10,800,000.00
合计		29,993,900.00	43,993,900.00	57,993,900.00

附注十、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

截止2024年12月31日，公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截止2024年12月31日，本公司为其他公司或其他公司为本公司向银行借款提供保证明细项目列示如下（单位：万元）：



担保单位	被担保单位	担保余额（万元）	被担保单位经营现状
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁滨江物流有限公司	443,143.76	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京滨江科创投资有限公司	300,958.33	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京汤山建设投资发展有限公司	191,500.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	191,365.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁新济建设实业发展有限公司	127,263.60	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京牛首山文化集团有限公司	86,208.49	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	41,750.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁旅游产业集团有限公司	23,900.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁科学园发展有限公司	22,000.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京泰鑫科技发展（集团）有限公司	21,800.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京西部路桥集团有限公司	17,800.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	16,000.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京未来科技城经济发展有限公司	16,000.00	正常经营
	合计	1,499,689.18	

附注十一、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，公司资产负债表日后发行债券情况如下：

债券简称	发行日期	债券期限	发行金额
25 南京滨江 CP002	2025-03-12	220 天	550,000,000.00
25 滨江投资 PPN002	2025-03-10	220 天	240,000,000.00
25 南京滨江 CP001	2025-03-04	90 天	250,000,000.00
25 南京滨江 SCP001	2025-01-23	270 天	210,000,000.00
25 滨江投资 PPN001	2025-01-03	140 天	1,000,000,000.00
合计			2,250,000,000.00

附注十二、母公司财务报表主要项目注释（除另有说明外，货币单位均为人民币）

1. 应收账款

（1）按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日账面余额	2023 年 12 月 31 日账面余额
1 年以内	748,874,755.83	1,277,875,403.48
1~2 年	1,259,088,431.53	1,327,880,197.88
2~3 年	1,327,880,197.88	1,354,947,896.98



3 年以上	2,901,893,617.08	2,448,835,459.65
合计	6,237,737,002.32	6,409,538,957.99

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,237,737,002.32	100.00	118,060.38		6,237,618,941.94
其中：逾期账龄组合	2,361,207.57	0.04	118,060.38	5.00	2,243,147.19
其他组合	6,235,375,794.75	99.96			6,235,375,794.75
合计	6,237,737,002.32	100.00	118,060.38		6,237,618,941.94

(续表)

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,409,538,957.99	100.00	616,528.60		6,408,922,429.39
其中：逾期账龄组合	12,330,571.95	0.19	616,528.60	5.00	11,714,043.35
其他组合	6,397,208,386.04	99.81			6,397,208,386.04
合计	6,409,538,957.99	100.00	616,528.60	/	6,408,922,429.39

组合中，按风险组合计提坏账准备的应收账款

逾期账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
未逾期	2,361,207.57	118,060.38	5.00	12,330,571.95	616,528.60	5.00

(3) 坏账准备的情况

类别	2023 年 12 月	2024 年变动额				2024 年 12 月
	31 日	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	31 日
坏账准备	616,528.60		498,468.22			118,060.38

(4) 按欠款方归集的2024年12月31日前五名的应收账款情况

债务人名称	2023 年 12 月 31 日	账龄	占应收账款 2024 年 12 月 31 日余额合计数的比例(%)
南京江宁新济建设实业发展有限公司	6,129,190,799.97	1 年以内 640,328,553.48 元； 1~2 年 1,259,088,431.53 元；	98.26



债务人名称	2023 年 12 月 31 日	账龄	占应收账款 2024 年 12 月 31 日余额合计数的比例(%)
		2~3 年 1,327,880,197.88 元; 3 年以上 2,901,893,617.08 元	
南京仁信资产管理有限公司	46,866,064.32	1 年以内	0.75
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	45,954,377.03	1 年以内	0.74
南京滨江科创投资有限公司	13,364,553.43	2~3 年	0.21
城盈住房服务有限公司	2,313,600.00	1 年以内	0.04
合计	6,237,689,394.75		100.00

2. 其他应收款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利	100,000.00	100,000.00
其他应收款	24,486,368,222.23	22,298,299,113.71
合计	24,486,468,222.23	22,298,399,113.71

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
南京市江宁区创业融资担保有限责任公司	100,000.00	100,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日账面余额	2023 年 12 月 31 日账面余额
1 年以内	18,857,332,161.51	11,229,824,562.30
1~2 年	373,770,072.51	5,880,302,128.71
2~3 年	2,238,522,552.39	3,184,956,392.78
3 年以上	3,035,060,874.69	2,021,526,677.67
合计	24,504,685,661.10	22,316,609,761.46

②坏账准备计提情况

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 12 月 31 日	5,467,721.95		12,842,925.80	18,310,647.75
2023 年 12 月 31 日余额在本期				
——转入第二阶段				



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)	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
2024 年计提	6,791.12			6,791.12
2024 年转回				
2024 年核销				
2024 年其他变动				
2024 年 12 月 31 日	5,474,513.07		12,842,925.80	18,317,438.87

③坏账准备的情况

类别	2023 年 12 月 31 日	2024 年变动额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	18,310,647.75	6,791.12				18,317,438.87

④按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2024 年 12 月 31 日	占其他应收款 2024 年 12 月 31 日余额合计数的比例(%)
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	往来款	6,619,818,142.94	27.01
南京仁信资产管理有限公司	往来款	4,907,130,947.55	20.03
南京滨江科创投资有限公司	往来款	4,852,831,962.70	19.80
南京江宁新济建设实业发展有限公司	往来款	4,827,974,326.10	19.70
南京江宁滨江物流有限公司	往来款	2,024,966,098.21	8.26
合计	/	23,232,721,477.50	94.80

3. 长期股权投资

项目	2024 年 12 月 31 日余额			2023 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,308,395,900.00		2,308,395,900.00	3,191,367,597.07		3,191,367,597.07
对联营、合营企业投资	336,004,424.06		336,004,424.06	333,895,732.49		333,895,732.49
合计	2,644,400,324.06		2,644,400,324.06	3,525,263,329.56		3,525,263,329.56

（1）对子公司投资

被投资单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日余额	2024 年 12 月 31 日减值准备
---------	--------------------	----------	----------	--------------------	----------------------



被投资单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年增加	2024 年减少	2024 年 12 月 31 日余额	2024 年 12 月 31 日减值准 备
南京滨江产业开发建设有限公司	1,222,000,000.00			1,222,000,000.00	
南京江宁滨江市政工程有限公司	799,000,000.00			799,000,000.00	
南京滨盛置业有限公司	272,000,000.00			272,000,000.00	
南京泰鑫科技发展（集团）有限公司	898,367,597.07		898,367,597.07		
南京江南循环经济投资发展有限公司		15,395,900.00		15,395,900.00	
合计	3,191,367,597.07	15,395,900.00	898,367,597.07	2,308,395,900.00	



(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年增减变动							2024 年 12 月 31 日余额	2024 年 12 月 31 日减值准 备余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		
联营企业										
南京市滨江科技小额贷款股 份有限公司	77,794,329.77			2,875,468.11					80,669,797.88	
南京江南环保产业园发展有 限公司	100,000,000.00								100,000,000.00	
南京锋泽创业投资合伙企业 (有限合伙)	15,065,271.36			115,121.43					15,180,392.79	
南京新工泰融健康产业基金 管理合伙企业(有限合伙)	100,259,946.24			-41,582.13					100,218,364.11	
南京滨江动平衡创业投资合 伙企业(有限合伙)	40,776,185.12			-840,315.84					39,935,869.28	
合计	333,895,732.49			2,108,691.57					336,004,424.06	



4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入与营业成本基本情况

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,847,626,326.80	1,732,259,158.39	1,506,337,754.35	1,396,712,912.28	1,469,818,883.82	1,355,416,376.37

(2) 主营业务分类

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
工程建设管理	991,646,989.01	953,506,719.17				
园区基础设施服务	606,730,636.56	572,387,392.97	1,187,819,274.91	1,120,584,221.63	1,252,717,167.28	1,181,808,648.38
租赁	40,827,999.84	30,347,488.32	35,671,416.15	25,645,844.40	35,530,604.22	25,284,696.00
场地配套设施服务	22,677,080.87	6,804,479.59	22,677,080.87	10,855,508.95	22,677,080.87	7,192,467.87
复建房维护			30,146,880.08	25,651,982.36	60,293,760.35	56,050,542.42
道路养护	86,488,718.62	80,882,229.05	58,957,708.29	55,276,020.87	58,957,708.29	53,367,086.02
雨污管网及泵站维护	15,609,754.73	14,779,140.93	15,609,754.73	14,845,207.90	15,609,754.73	14,689,916.97
路灯维护	4,393,396.23	2,467,739.68	4,393,396.23	2,281,048.42	4,393,396.23	2,093,864.69
绿化养护	26,611,886.79	22,861,251.21	16,985,972.26	13,296,687.56	16,985,972.26	13,361,783.52
代收水电	52,391,205.93	48,222,717.47	133,322,715.00	127,565,488.46	372,201.75	2,597.95
其他	248,658.22		753,555.83	710,901.73	2,281,237.84	1,564,772.55
合计	1,847,626,326.80	1,732,259,158.39	1,506,337,754.35	1,396,712,912.28	1,469,818,883.82	1,355,416,376.37

5. 投资收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
成本法核算的长期股权投资收益	1,319,715.64		
权益法核算的长期股权投资收益	2,108,691.57	-3,256,394.19	-6,137,418.80
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-668,112.96	100,000.00	
合计	2,760,294.25	-3,156,394.19	-6,137,418.80





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 2690 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 28 日

执行事务合伙人 张增刚

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层
1101 室

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024 年 12 月 13 日

业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

名称：

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日



证书序号：0000058

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：

二〇一八年二月二十五

中华人民共和国财政部制



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


 卢灿志 320000264332



姓名 卢灿志

Full name 男

性别 男

Sex 1985-07-10

出生日期 江苏苏亚金诚会计师事务所(特

Date of birth 殊普通合伙)

工作单位 342225198507107419

Working unit

身份证号码

Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

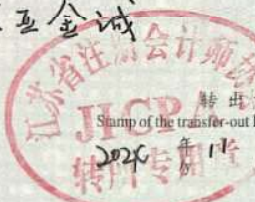
同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所

CPAs

苏亚金诚



转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 11 月 21 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所

CPAs

中喜南京自贸区分所



转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 11 月 21 日





证书编号:

No. of Certificate

320000264332

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2015 年 01 月 30 日

ly /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，
This certificate is valid for another year after this renewal.



卢灿志(320000264332)

您已通过2016年年检

江苏省注册会计师协会



卢灿志(320000264332)

您已通过2017年年检

江苏省注册会计师协会

年 月 日

ly /m /d





注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 张小兵
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-08-18
Date of birth
工作单位 苏亚宝诚会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 321281198708180117
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration



合格，继续有效一年。
Valid for another year after



张小兵(320000260219)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



张小兵(320000260219)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320000260219
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: 2019 年 10 月 30 日
Date of Issuance

