

南京钟山资产经营管理集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码：京2502U472ZR





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (location): 北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

审计报告

中兴华审字（2025）第 020248 号

南京钟山资产经营管理集团有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了南京钟山资产经营管理集团有限公司（以下简称“钟山集团”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了钟山集团 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司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，我们独立于钟山集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估钟山集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算钟山集团、终





止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督钟山集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对钟山集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截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钟山集团不能持续经营。

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

（6）就钟山集团实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 10 日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六、1	3,898,189,514.84	3,830,573,425.35
交易性金融资产	六、2	74,160.00	63,720.00
衍生金融资产			
应收票据	六、3	360,343.65	
应收账款	六、4	250,754,617.10	351,975,939.92
应收款项融资			
预付款项	六、5	24,432,594.40	60,091,500.08
其他应收款	六、6	510,420,308.09	578,654,186.23
买入返售金融资产			
存货	六、7	10,464,471,503.10	10,379,978,573.58
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	297,864,197.59	190,406,642.71
流动资产合计		15,446,567,238.77	15,391,743,987.87
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、9	5,225,453.44	18,198,178.35
长期股权投资	六、10	93,633,773.47	91,112,180.32
其他权益工具投资	六、11	211,777,863.16	169,291,277.04
其他非流动金融资产	六、12	421,412,045.67	396,065,035.78
投资性房地产	六、13	9,271,868,448.00	8,293,424,600.00
固定资产	六、14	262,501,442.00	275,437,968.39
在建工程	六、15	5,214,961,271.37	4,212,412,705.99
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、16	609,810,230.61	713,855,719.57
无形资产	六、17	2,026,324.70	2,237,950.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、18	147,946,919.85	159,326,974.02
递延所得税资产	六、19	168,899,130.31	177,450,891.20
其他非流动资产	六、20	3,429,014,856.81	3,611,183,918.45
非流动资产合计		19,839,077,759.39	18,119,997,399.57
资产总计		35,285,644,998.16	33,511,741,387.44

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：刘青

主管会计工作负责人：周永波

会计机构负责人：张楹



(承上页)

合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	六、21	2,317,598,606.93	2,117,220,178.09
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、22	13,135,106.95	336,205,287.96
应付账款	六、23	126,556,251.28	129,908,384.83
预收款项	六、24	34,226,997.45	45,615,156.36
合同负债	六、25	203,569,039.13	236,335,264.61
应付职工薪酬	六、26	1,561,286.71	4,765,034.92
应交税费	六、27	229,831,713.61	195,753,691.15
其他应付款	六、28	4,045,892,203.21	3,232,882,919.33
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	3,738,207,044.15	1,503,591,609.03
其他流动负债	六、30	628,927,082.46	2,163,812,010.13
流动负债合计		11,339,505,331.88	9,966,089,536.41
非流动负债：			
长期借款	六、31	8,629,252,399.93	7,348,747,775.33
应付债券	六、32	2,898,191,232.88	4,709,085,909.41
租赁负债	六、33	541,465,225.85	612,390,132.26
长期应付款	六、34	560,959,353.49	669,718,929.28
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、35	1,144.46	2,476,381.28
递延所得税负债	六、36	1,298,800,155.04	1,261,954,038.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,928,669,511.65	14,604,373,166.43
负债合计		25,268,174,843.53	24,570,462,702.84
所有者权益：			
实收资本	六、37	536,800,000.00	516,800,000.00
其他权益工具	六、38	830,000,000.00	
资本公积	六、39	4,481,878,382.00	4,705,292,115.97
减：库存股			
其他综合收益	六、40	2,576,322,277.28	2,451,800,859.81
专项储备			
盈余公积	六、41	439,647.13	439,647.13
未分配利润	六、42	1,006,598,178.67	946,797,819.93
归属于母公司所有者权益合计		9,432,038,485.08	8,621,130,442.84
少数股东权益		585,431,669.55	320,148,241.76
所有者权益合计		10,017,470,154.63	8,941,278,684.60
负债和所有者权益总计		35,285,644,998.16	33,511,741,387.44

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：刘青

主管会计工作负责人：周永波

会计机构负责人：张韫



合并利润表

2024年度

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,087,653,054.11	1,165,072,916.97
其中：营业收入	六、43	1,087,653,054.11	1,165,072,916.97
二、营业总成本		1,153,034,381.02	1,277,041,319.04
其中：营业成本	六、43	725,752,459.16	829,500,263.07
税金及附加	六、44	43,859,708.28	34,935,164.50
销售费用		46,070,845.95	52,575,305.65
管理费用		245,124,248.61	277,284,588.17
研发费用			
财务费用	六、45	92,227,119.02	82,745,997.65
其中：利息费用		126,119,165.90	137,816,960.31
利息收入		36,646,513.96	59,134,136.36
加：其他收益	六、46	69,932,606.66	156,821,684.78
投资收益（损失以“-”号填列）	六、47	21,050,153.96	19,869,378.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,417,647.79	7,174,629.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、48	83,476,998.00	96,391,981.64
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、49	1,126,583.25	-25,801,483.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、50	370,692.97	266,265.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		110,575,707.93	135,579,425.04
加：营业外收入	六、51	1,335,792.44	3,004,143.94
减：营业外支出	六、52	18,533,721.05	8,279,221.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		93,377,779.32	130,304,347.93
减：所得税费用	六、53	22,735,736.11	31,031,308.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		70,642,043.21	99,273,039.43
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		70,642,043.21	99,273,039.43
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）		69,800,358.74	99,308,462.99
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		841,684.47	-35,423.56
六、其他综合收益的税后净额	六、54	124,521,417.47	-56,459,034.81
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		124,521,417.47	-56,459,034.81
1、不能重分类进损益的其他综合收益		30,413,810.24	-26,488,209.81
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		30,413,810.24	-26,488,209.81
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		94,107,607.23	-29,970,825.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他		94,107,607.23	-29,970,825.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		195,163,460.68	42,814,004.62
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		194,321,776.21	42,849,428.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额		841,684.47	-35,423.56

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：刘青

主管会计工作负责人：周永波

会计机构负责人：张韫



合并现金流量表

2024年度

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,224,246,448.82	1,543,422,759.28
收到的税费返还		1,051,064.40	
收到其他与经营活动有关的现金		689,296,081.39	1,358,444,039.40
经营活动现金流入小计		1,914,593,594.61	2,901,866,798.68
购买商品、接受劳务支付的现金		1,045,142,427.98	851,091,407.01
支付给职工以及为职工支付的现金		195,833,644.29	176,025,824.26
支付的各项税费		100,583,772.06	203,009,485.65
支付其他与经营活动有关的现金		495,350,136.74	314,793,820.82
经营活动现金流出小计		1,836,909,981.07	1,544,920,537.74
经营活动产生的现金流量净额		77,683,613.54	1,356,946,260.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		31,384,746.50	12,795,331.24
取得投资收益收到的现金		17,407,366.78	15,875,541.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,549,595.43	1,006,646.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,028,000,000.00	395,780,000.00
投资活动现金流入小计		1,079,341,708.71	425,457,519.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		878,808,815.52	777,942,423.09
投资支付的现金		59,493,120.00	48,000,000.00
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		20,000,000.00	20,000,000.00
投资活动现金流出小计		958,301,935.52	845,942,423.09
投资活动产生的现金流量净额		121,039,773.19	-420,484,903.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		74,300,000.00	30,000,000.00
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		9,281,285,583.41	8,362,824,410.70
收到其他与筹资活动有关的现金		1,227,960,595.94	775,620,086.41
筹资活动现金流入小计		10,583,546,179.35	9,168,444,497.11
偿还债务支付的现金		8,929,932,729.63	8,926,339,557.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		772,335,787.17	753,118,981.06
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		996,806,261.83	984,352,736.74
筹资活动现金流出小计		10,699,074,778.63	10,663,811,275.22
筹资活动产生的现金流量净额		-115,528,599.28	-1,495,366,778.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		740,916.81	760,058.54
五、现金及现金等价物净增加额		83,935,704.26	-558,145,361.84
加：期初现金及现金等价物余额		3,811,428,592.66	4,369,573,954.50
六、期末现金及现金等价物余额		3,895,364,296.92	3,811,428,592.66

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：刘青

主管会计工作负责人：周永波

会计机构负责人：张韫



编制单位：南京钟山资产经营集团有限公司

本期金额

归属于母公司所有者权益

归属于母公司所有者权益													
	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	516,800,000.00			4,705,292,115.97		2,451,800,859.81		439,647.13	946,797,819.93	8,621,130,442.84	320,148,241.76	8,941,278,684.60	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	516,800,000.00			4,705,292,115.97		2,451,800,859.81		439,647.13	946,797,819.93	8,621,130,442.84	320,148,241.76	8,941,278,684.60	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,000,000.00		830,000,000.00	-223,413,733.97		124,521,417.47			59,800,358.74	810,908,042.24	265,283,427.79	1,076,191,470.03	
（一）综合收益总额						124,521,417.47			69,800,358.74	194,321,776.21	841,684.47	195,163,460.68	
（二）所有者投入和减少资本	20,000,000.00			-223,413,733.97						-203,413,733.97	264,441,743.32	61,028,009.35	
1、所有者投入资本	20,000,000.00			2,300,000.00						22,300,000.00	264,441,743.32	286,741,743.32	
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				-225,713,733.97						-225,713,733.97		-225,713,733.97	
（三）利润分配									-10,000,000.00	-10,000,000.00		-10,000,000.00	
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他									-10,000,000.00	-10,000,000.00		-10,000,000.00	
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	536,800,000.00		830,000,000.00	4,481,878,382.00		2,576,322,277.28		439,647.13	1,006,598,176.67	9,432,038,485.08	585,431,669.55	830,000,000.00	
后附财务报表附注是财务报表的重要组成部分													

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

青
文

主管会计工作负责人:

周永波

会计机构负责人:

张翥





合并所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：南京钟山资产管理集团有限公司
金额单位：人民币元

上期金额													
归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	496,800,000.00				4,788,860,509.08		2,508,259,894.62		439,647.13	856,547,056.94	8,650,907,107.77	330,839,642.19	8,981,746,749.96
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	496,800,000.00				4,788,860,509.08		2,508,259,894.62		439,647.13	856,547,056.94	8,650,907,107.77	330,839,642.19	8,981,746,749.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,000,000.00				-83,568,393.11		-56,459,034.81			90,250,762.99	-29,776,664.93	-10,691,400.43	-40,468,065.36
（一）综合收益总额							-56,459,034.81			99,308,462.99	42,849,428.18	-35,423.56	42,814,004.62
（二）所有者投入和减少资本	20,000,000.00				-83,568,393.11						-63,568,393.11		-63,568,393.11
1、所有者投入资本	20,000,000.00										20,000,000.00		20,000,000.00
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					-83,568,393.11						-83,568,393.11		-83,568,393.11
1、提取盈余公积										-9,310,000.00	-9,310,000.00		-9,310,000.00
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他										-9,310,000.00	-9,310,000.00		-9,310,000.00
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	516,800,000.00				4,705,292,115.97		2,451,800,859.81		439,647.13	252,300.00	252,300.00	-10,655,976.87	-10,403,676.87

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

刘青

主管会计工作负责人

周永波

会计机构负责人

张韫



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		497,127,077.84	722,638,364.90
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			50,000.00
应收款项融资			
预付款项		103,675.54	47,354.38
其他应收款	十四、1	2,760,069,513.83	2,640,939,017.60
存货		199,116,622.52	182,193,808.51
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		10,284,323.94	9,421,836.32
流动资产合计		3,466,701,213.67	3,555,290,381.71
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、2	5,014,016,384.83	5,015,550,637.51
其他权益工具投资		10,000,000.00	10,000,000.00
其他非流动金融资产		50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		83,570,319.86	86,031,854.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,334,587.62	15,628,564.87
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		854,938.62	1,709,877.18
递延所得税资产		847,660.19	4,248,461.08
其他非流动资产		1,000,000.00	1,000,000.00
非流动资产合计		5,162,623,891.12	5,184,169,395.50
资产总计		8,629,325,104.79	8,739,459,777.21

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：刘青

主管会计工作负责人：周永波

会计机构负责人：张韫



(承上页)

资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		95,052,569.43	70,066,301.37
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		89,182.59	5,062,853.07
预收款项		5,188,705.98	6,104,179.34
合同负债			
应付职工薪酬		946,259.98	846,259.98
应交税费		308,701.74	699,103.95
其他应付款		507,035,615.68	483,379,956.44
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		594,404,077.33	547,847,441.43
其他流动负债		351,089,431.44	1,599,959,695.50
流动负债合计		1,554,114,544.17	2,713,965,791.08
非流动负债：			
长期借款		278,500,000.00	276,500,000.00
应付债券		1,498,505,974.85	1,269,665,880.56
租赁负债		1,756,962.86	12,681,393.02
长期应付款		15,211,562.98	8,860,604.06
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		583,646.91	3,907,141.22
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,794,558,147.60	1,571,615,018.86
负债合计		3,348,672,691.77	4,285,580,809.94
所有者权益：			
实收资本		536,800,000.00	516,800,000.00
其他权益工具		830,000,000.00	
资本公积		3,933,748,610.38	3,953,748,610.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		439,647.13	439,647.13
未分配利润		-20,335,844.49	-17,109,290.24
所有者权益合计		5,280,652,413.02	4,453,878,967.27
负债和所有者权益总计		8,629,325,104.79	8,739,459,777.21

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：刘青

主管会计工作负责人：周永波

会计机构负责人：张韞



利润表

2024年度

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、3	24,982,227.56	28,136,262.98
减：营业成本	十四、3	8,287,382.49	6,080,364.16
税金及附加		1,383,029.79	2,278,285.42
销售费用		315,979.52	171,525.71
管理费用		4,953,448.63	4,868,186.50
研发费用			
财务费用		22,838,578.80	26,345,740.07
其中：利息费用		30,990,559.58	39,367,223.24
利息收入		10,145,659.21	12,859,181.76
加：其他收益		15,914,256.68	14,254,909.56
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、4	-2,534,252.68	710,306.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,534,252.68	710,306.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		583,812.33	3,357,377.00
加：营业外收入		1,940.00	100.00
减：营业外支出		235,000.00	630,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		350,752.33	2,727,477.00
减：所得税费用		77,306.58	-22,331.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		273,445.75	2,749,808.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		273,445.75	2,749,808.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		273,445.75	2,749,808.21

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：刘青

主管会计工作负责人：周永波

会计机构负责人：张韞



现金流量表

2024年度

编制单位：南京钟山资产经营管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		26,064,844.99	30,891,481.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		651,511,855.89	162,831,744.32
经营活动现金流入小计		677,576,700.88	193,723,225.92
购买商品、接受劳务支付的现金		19,839,017.17	22,875,998.88
支付给职工以及为职工支付的现金		3,779,836.97	3,685,837.52
支付的各项税费		2,217,956.70	2,479,380.02
支付其他与经营活动有关的现金		638,702,107.05	5,380,842.50
经营活动现金流出小计		664,538,917.89	34,422,058.92
经营活动产生的现金流量净额		13,037,782.99	159,301,167.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,260.55	
投资支付的现金		1,000,000.00	
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		20,000,000.00	20,000,000.00
投资活动现金流出小计		21,035,260.55	20,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-21,035,260.55	-20,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	20,000,000.00
取得借款收到的现金		2,533,000,000.00	3,335,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		892,032,898.24	27,932,175.78
筹资活动现金流入小计		3,445,032,898.24	3,382,932,175.78
偿还债务支付的现金		3,466,000,000.00	3,405,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		141,864,768.42	158,858,792.68
支付其他与筹资活动有关的现金		54,681,939.32	23,853,518.56
筹资活动现金流出小计		3,662,546,707.74	3,588,212,311.24
筹资活动产生的现金流量净额		-217,513,809.50	-205,280,135.46
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		-225,511,287.06	-65,978,968.46
加：期初现金及现金等价物余额		722,638,364.90	788,617,333.36
六、期末现金及现金等价物余额		497,127,077.84	722,638,364.90

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：刘青

主管会计工作负责人：周永波

会计机构负责人：张韫



所有者权益变动表

2024年度

编制单位：南京钟山实业投资管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
	优先股	永续债	其他		专项储备	
一、上年年末余额	516,800,000.00			3,953,748,610.38		4,453,878,967.27
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	516,800,000.00			3,953,748,610.38		4,453,878,967.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,000,000.00		830,000,000.00	-20,000,000.00		826,773,445.75
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本	20,000,000.00			-20,000,000.00		273,445.75
1、所有者投入资本	20,000,000.00					
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				-20,000,000.00		-20,000,000.00
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配						
4、其他						
（四）股东权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他			830,000,000.00			
四、本年年末余额	536,800,000.00		830,000,000.00	3,933,748,610.38		5,280,652,413.02

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

刘青

主管会计工作负责人：

周永波

会计机构负责人：

张韫



所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：南京钟山资产管理集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	其他							
	优先股	永续债								
一、上年年末余额	516,800,000.00			3,933,748,610.38				439,647.13	-15,859,098.45	4,415,129,159.06
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	496,800,000.00			3,933,748,610.38				439,647.13	-15,859,098.45	4,415,129,159.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	20,000,000.00			20,000,000.00					-1,250,191.79	38,749,808.21
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本	20,000,000.00			20,000,000.00					2,749,808.21	2,749,808.21
1、所有者投入资本	20,000,000.00									40,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本										20,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配				20,000,000.00						20,000,000.00
1、提取盈余公积										20,000,000.00
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配									-4,000,000.00	-4,000,000.00
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	516,800,000.00			3,953,748,610.38				439,647.13	-17,109,290.24	4,453,878,967.27

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

刘青

主管会计工作负责人：

周永波

会计机构负责人：

张韫



南京钟山资产经营管理集团有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

南京钟山资产经营管理集团有限公司（以下简称“本公司”）成立于2011年09月19日。公司企业法人营业执照统一社会信用代码：913201025804787552，注册资本：53,680万元人民币，注册地址：南京市玄武区玄武大道699-1号，法定代表人：刘青。

2011年8月27日，根据南京市玄武区人民政府文件玄府字 [2011]187号《关于成立南京玄武资产管理有限公司的决定》，由南京市玄武区财政局（机构代码：01296591-8）以货币投资4,000.00万元设立南京玄武资产管理有限公司。此次出资已经南京华安会计师事务所于2011年8月24日出具的华会验字[2011]007号验资报告验证确认。2011年9月19日南京市工商行政管理局玄武分局（01020035）公司设立（2011）第09190005号核准南京玄武资产管理有限公司设立。公司注册号：320102000219623；注册资本：4,000.00万元人民币；公司类型：有限公司（国有独资）；注册地址：南京市玄武区珠江路455号玄武区政府大楼14楼1421室；法定代表人：王敬玲（根据2011年10月12日南京市玄武区人民政府文件玄府字 [2011]213号《关于王敬玲等同志任职的通知》）。

2012年3月23日，根据南京市玄武区人民政府文件玄府字 [2012]27号和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本5,000.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴。此次增资已经南京华安会计师事务所于2012年3月23日出具的华会验字[2012]012号验资报告验证确认。2012年3月28日南京市工商行政管理局玄武分局（01020035）公司变更（2012）第03280003号核准南京玄武资产管理有限公司变更注册资本，注册资本由4,000.00万元人民币变更为9,000.00万元人民币。

2012年11月16日，根据南京市玄武区人民政府文件玄府字 [2012]187号《关于调整王冬梅等同志职务任免的通知》，公司法定代表人变更为王冬梅。2013年1月16日，南京市工商行政管理局玄武分局（010200351）公司变更（2013）第01160021号核准南京玄武资产管理有限公司变更法定代表人，法定代表人由王敬玲变更为王冬梅。

2012年5月22日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，公司增加注册资本2,500.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，实收资本累计11,500.00万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于2012年10月31日出具的天正内资验[2012]2-401号验资报告验证确认。2013年3月1日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，公司增加注册资本3,000.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，实收资本累计14,500.00万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于2013年3月27日出具的天正内资验[2013]2-087号验资报告验证确认。2013年4月12日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，公司增加注册资本7,180.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，实收资本累计21,680.00万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于2013年4月19日出具的天正内资验[2013]2-124号验资报告验证确认。2013年7月26日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，公司增加注册资本500.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，实收资本累计22,180.00万元。



万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于2013年8月9日出具的天正内资验[2013]2-231号验资报告验证确认。2013年9月12日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，公司增加注册资本9,000.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，实收资本累计31,180.00万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于2013年9月22日出具的天正内资验[2013]2-280号验资报告验证确认。2013年9月30日南京市工商行政管理局玄武分局（01020035）公司变更（2013）第09300010号核准南京玄武资产管理有限公司变更注册资本，注册资本由22,180.00万元人民币变更为31,180.00万元人民币。

2013年11月28日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，公司增加注册资本2,000.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，实收资本累计33,180.00万元。

2014年6月6日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，公司增加注册资本10,000.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，实收资本累计43,180.00万元。

2015年12月31日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，公司增加注册资本1,000.00万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，实收资本累计44,180.00万元。

2016年3月31日，南京市玄武区人民政府以玄政（2016）47号《关于同意成立南京钟山资产经营管理集团有限公司的批复》文件同意成立南京钟山资产经营管理集团有限公司。2016年4月1日，南京市玄武区市场监督管理局（01020035）集团设立（2016）第04010002号核准南京钟山资产经营管理集团设立。集团成员包括南京铁北实业投资有限公司、南京玄武投资有限公司、南京钟山生命科学园投资管理有限公司、南京玄东科技发展有限公司，南京紫金（玄武）科技创业特别社区建设发展有限公司。母公司名称：南京钟山资产经营管理集团有限公司，母公司注册号：913201025804787552。

2016年11月15日，南京市玄武区市场监督管理局（01020220）公司变更（2016）第11150002号核准变更注册资本。注册资本由44,180万元人民币变更为46,180万元人民币。

2017年2月9日，南京市玄武区市场监督管理局（01020240）公司变更（2017）第02090008号核准变更注册资本。注册资本由46,180万元人民币变更为46,980万元人民币。

2017年7月14日，南京市玄武区市场监督管理局（01020191）公司变更（2017）第07140002号核准变更经营范围。经营范围由国有资产管理；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）变更为国有资产管理；实业投资；房地产经纪。（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）。

2017年12月26日，南京市玄武区市场监督管理局（01020189）公司（2017）第12260001号核准变更股东、经营期限。股东由南京市玄武区财政局变更为南京市玄武区人民政府（南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室代为履行出资人职责）。经营期限由2011-09-19至2031-09-18变更为2011-09-19至无固定期限。

2018年12月28日，南京市玄武区市场监督管理局（01020189）公司变更（2018）第12280017号核准变更注册资本。注册资本由46,980万元人民币变更为48,180万元人民币。

2021年4月19日，南京市玄武区市场监督管理局（01020364）公司变更（2021）第04190020号核准变更注册资本。注册资本由48,180万元人民币变更为49,680万元人民币。

2024年10月25日，南京市玄武区市场监督管理局（320101020386）登字（2024）第10250012号登记变更注册资本。注册资本由49,680万元人民币变更为53,680万元人民币。



2、公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围包括：国有资产管理；实业投资；房地产经纪。（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）。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月10日决议批准报出。

4、合并报表范围

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。

本公司纳入合并范围的公司数84户，其中：子公司15户，孙公司69户。纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注八之1、在子公司中的权益”；合并范围的变化情况详见“附注七、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

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

2、持续经营

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

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

3、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并



参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。



在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14 “长期股权投资”或本附注四、8 “金融工具”。



本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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



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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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



②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的



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

9、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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



(3) 已发生信用减值的金融资产的判断标准

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

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

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

(4) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、账龄组合、逾期账龄组合、关联方组合、小风险组合等，在组合的基础上评估信用风险。

(5) 金融资产减值的会计处理方法

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

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

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

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	不考虑计提
商业承兑汇票	与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄为信用风险特征
关联方组合	本组合以应收款项与交易对象关系为信用风险特征



项目	确定组合的依据
其他组合	本组合以交易对象信誉为信用风险特征划分组合

③其他应收款

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

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄为信用风险特征
关联方组合	本组合以应收款项与交易对象关系为信用风险特征
其他组合-政府单位组合	本组合以交易对象信誉为信用风险特征划分组合
其他组合-保证金、押金组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、保证金、质保金、借款等应收款项

④债权投资

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

⑤其他债权投资

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

⑥长期应收款

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

10、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、8 “金融工具”及附注四、9 “金融资产减值”。

11、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的库存商品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货发出采用先进先出法计价。。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。



在资产负债表日，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。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。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

12、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、9“金融资产减值”。

13、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，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。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账



面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、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独立的主营经营地区；（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计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、8 “金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。



合并方或购买方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，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。



在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。



本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

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

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

16、固定资产



(1) 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
电子办公设备	年限平均法	3~5	5	19.00~31.67
其他设备	年限平均法	3~5	5	19.00~31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21 “长期资产减值”。

18、借款费用



借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；



④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

20、长期待摊费用

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

21、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、合同负债

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

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：



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

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

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

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

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

24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

25、收入

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



在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

26、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，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，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司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。

27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关



的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本费用。

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

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

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

28、递延所得税资产/递延所得税负债

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

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，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，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

29、租赁

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

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。



①初始计量

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

②后续计量

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

④租赁变更

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

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

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

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

(2) 本公司作为出租人

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

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②租赁变更

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



30、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

2023 年 10 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释“第 17 号”〉的通知》，明确关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理的规定，本公司自 2024 年 1 月 1 日执行。

2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 18 号〉的通知》，明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。

上述会计政策的变更对公司财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

公司在本报告期内未发生重要会计估计变更。

五、税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 3%、5%、6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按应缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按应缴纳的流转税的 5% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
土地增值税	转让房地产所取得的增值额 超率累进税率 30~60%

六、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“上年年末”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	151,119.83	215,997.35
银行存款	3,895,213,177.09	3,811,212,595.31
其他货币资金	2,825,217.92	19,144,832.69
合计	3,898,189,514.84	3,830,573,425.35

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金	2,345,302.22	18,664,916.99
其他保证金	479,915.70	479,915.70
合计	2,825,217.92	19,144,832.69



2、交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：权益工具投资	74,160.00	63,720.00
合计	74,160.00	63,720.00

3、应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	360,343.65	
商业承兑汇票		
合计	360,343.65	

4、应收账款**(1) 按账龄披露**

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	103,412,710.61	118,738,916.33
1-2 年	138,171,429.19	222,401,581.19
2-3 年	1,896,930.43	7,701,385.19
3 年以上	9,845,356.63	4,924,890.66
小计	253,326,426.86	353,766,773.37
减：坏账准备	2,571,809.76	1,790,833.45
合计	250,754,617.10	351,975,939.92

(2) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	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	28,116.35	0.01	28,116.35	100.00	
按组合计提坏账准备的应收款项	253,298,310.51	99.99	2,543,693.41	1.00	250,754,617.10
其中：账龄组合	106,446,755.44	42.02	2,543,693.41	2.39	103,903,062.03
其他组合	146,851,555.07	57.97			146,851,555.07
合计	253,326,426.86	100.00	2,571,809.76	1.02	250,754,617.10

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	28,116.35	0.01	28,116.35	100.00	



类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收款项	353,738,657.02	99.99	1,762,717.10	0.50	351,975,939.92
其中：账龄组合	44,001,389.77	12.44	1,762,717.10	4.01	42,238,672.67
其他组合	309,737,267.25	87.55			309,737,267.25
合计	353,766,773.37	100.00	1,790,833.45	0.51	351,975,939.92

①期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
伊朗客户	28,116.35	28,116.35	3 年以上	100.00	多年汇兑差
合计	28,116.35	28,116.35			

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	86,921,538.57			28,313,018.43		
1-2 年	7,811,046.16	390,552.31	5.00	4,349,801.26	217,490.06	5.00
2-3 年	1,896,930.43	189,693.04	10.00	7,224,869.79	722,486.98	10.00
3 年以上	9,817,240.28	1,963,448.06	20.00	4,113,700.29	822,740.06	20.00
合计	106,446,755.44	2,543,693.41		44,001,389.77	1,762,717.10	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款	28,116.35					28,116.35
按组合计提坏账准备的应收账款	1,762,717.10	780,976.31				2,543,693.41
合计	1,790,833.45	780,976.31				2,571,809.76

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
南京市玄武区住房保障和房产局	142,564,400.42	56.28	
无锡市福报报汽车服务有限公司	15,989,640.00	6.31	
南京新筑加固工程有限公司	10,431,344.55	4.12	
南京市美好商业运营有限公司	8,494,800.00	3.35	141,580.00
江苏鑒源实业有限公司	8,051,386.66	3.18	



债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备
合计	185,531,571.63	73.24	141,580.00

5、预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	13,524,552.80	55.35		35,604,872.71	59.26	
1-2 年	1,343,035.41	5.50		1,894,182.44	3.15	
2-3 年	1,401,663.45	5.74		109,232.50	0.18	
3 年以上	8,163,342.74	33.41		22,483,212.43	37.41	
合计	24,432,594.40	100.00		60,091,500.08	100.00	

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
中国江苏国际经济技术合作集团有限公司	6,700,000.00	27.42	
南京恒厦建筑（集团）有限责任公司	3,000,000.00	12.28	
上海上汽大众销售公司	1,880,471.32	7.70	
南京高宏投资置业有限公司	350,000.00	1.43	
一汽大众汽车有限公司	221,712.79	0.91	
合计	12,152,184.11	49.74	

6、其他应收款

(1) 其他应收款分类

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	510,420,308.09	578,654,186.23
合计	510,420,308.09	578,654,186.23

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	10,116,354.97	61,279,343.32
1-2 年	23,224,215.55	9,874,995.13
2-3 年	278,672,112.55	273,096,055.25



账龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上	248,968,954.64	286,872,681.71
小计	560,981,637.71	631,123,075.41
减：坏账准备	50,561,329.62	52,468,889.18
合计	510,420,308.09	578,654,186.23

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	503,925,696.26	541,630,072.81
押金保证金备用金	46,636,341.45	78,648,402.60
借款	10,419,600.00	10,844,600.00
小计	560,981,637.71	631,123,075.41
减：坏账准备	50,561,329.62	52,468,889.18
合计	510,420,308.09	578,654,186.23

③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）	
上年年末余额	8,913,916.89	42,104,972.29	1,450,000.00	52,468,889.18
上年年末其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-1,907,559.56			-1,907,559.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	7,006,357.33	42,104,972.29	1,450,000.00	50,561,329.62

④按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
-------	------	------	----	---------------------	------



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备
南京徐庄软件园管理委员会	往来款	298,184,335.60	1-4 年	53.15	
南京乐博乐器股份有限公司	代偿款	16,650,937.51	3 年以上	2.97	3,330,187.50
南京万隆包装制品有限公司	代偿款	10,350,000.00	3 年以上	1.84	10,350,000.00
南京东电检测装备有限责任公司	代偿款	9,288,160.26	3 年以上	1.66	9,288,160.26
中泰能源有限公司	借款	8,919,600.00	3 年以上	1.59	
合计		343,393,033.37		61.21	22,968,347.76

7、存货

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	7,687,529.92		7,687,529.92	8,150,115.99		8,150,115.99
库存商品	50,223,143.66		50,223,143.66	48,832,940.56		48,832,940.56
低值易耗品	220,694.54		220,694.54	295,735.74		295,735.74
开发成本	10,397,691,491.29		10,397,691,491.29	10,318,670,921.29		10,318,670,921.29
开发产品	8,648,643.69		8,648,643.69	4,028,860.00		4,028,860.00
合计	10,464,471,503.10		10,464,471,503.10	10,379,978,573.58		10,379,978,573.58

8、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣税金	297,864,197.59	190,406,642.71
合计	297,864,197.59	190,406,642.71

9、长期应收款

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	5,267,400.00		5,267,400.00	18,581,400.00		18,581,400.00
减：未实现融资收益	41,946.56		41,946.56	383,221.65		383,221.65
合计	5,225,453.44		5,225,453.44	18,198,178.35		18,198,178.35

10、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值



项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	93,633,773.47		93,633,773.47	91,112,180.32		91,112,180.32
减：长期股权投资减值准备						
合计	93,633,773.47		93,633,773.47	91,112,180.32		91,112,180.32

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				其他综合收益调整
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
一、联营企业						
南京钟南停车场建设有限公司	31,077,224.51			-2,534,252.68		
南京玄武口腔医院管理有限公司	8,732,675.03			-269,215.11		
南京钟山银城养老产业发展有限公司	17,229,248.02			6,376,614.04		
南京紫金玄武创业投资基金有限责任公司	5,339,333.15			435.92		
南京劝业基金管理有限公司	2,996,224.33					
南京钟山贝客公寓管理有限公司	1,570,335.49			-227,181.53		
南京珠江路软件产业园有限公司	17,898,486.36					
江苏集萃医工交叉技术研究所有限公司	908,874.16	600,000.00				
南京旺福楼酒家有限责任公司	1,316,330.05			88,777.12		
南京诗贝思蔻餐饮管理有限公司	3,500,000.00					
南京玄荣城市服务有限公司	543,449.22			-17,529.97		
江苏聚合数港科技有限公司		4,000,000.00				
合计	91,112,180.32	4,600,000.00		3,417,647.79		

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业						
南京钟南停车场建设有限公司					28,542,971.83	
南京玄武口腔医院管理有限公司					8,463,459.92	
南京钟山银城养老产业发展有限公司		5,451,054.64			18,154,807.42	
南京紫金玄武创业投资基金有限责任公司					5,339,769.07	



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	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		
南京劝业基金管理有限公司					2,996,224.33	
南京钟山贝客公寓管理有限公司					1,343,153.96	
南京珠江路软件产业园有限公司					17,898,486.36	
江苏集萃医工交叉技术研究所有限公司					1,508,874.16	
南京旺福楼酒家有限责任公司		45,000.00			1,360,107.17	
南京诗贝思蔻餐饮管理有限公司					3,500,000.00	
南京玄荣城市服务有限公司					525,919.25	
江苏聚合数港科技有限公司					4,000,000.00	
合计		5,496,054.64			93,633,773.47	

11、其他权益工具投资

项目	期末余额	上年年末余额
南京宁溧高科技产业园开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
南京玄武城建投资管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
交通银行股份有限公司	4,253,542.26	3,216,776.36
南京银行股份有限公司	134,997,120.90	93,547,300.68
江苏君英天达人工智能研究院有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
南京云智控产业技术研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京智能高端装备产业研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
江苏弘典中药产业研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京未来视界虚拟现实产业技术研究院有限公司	150,000.00	150,000.00
南京泛函智能技术研究院有限公司	150,000.00	150,000.00
南京复元先进新材料研究院有限公司	150,000.00	150,000.00
南京亚门奇点区块链研究院有限公司	150,000.00	150,000.00
南京天巡遥感技术研究院有限公司	500,000.00	500,000.00
江苏羽驰区块链科技研究院有限公司	300,000.00	300,000.00
南京中科盟联信息科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
南京金陵之星大酒店有限责任公司	300,000.00	300,000.00
南京市金陵文化科技小额贷款有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
南京微宁汇智软件有限公司	200,000.00	200,000.00
南京紫金新兴产业创业投资基金有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
江苏联泰科技投资股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
江苏省软件产业股份有限公司	3,960,000.00	3,960,000.00



项目	期末余额	上年年末余额
江苏金盾检测技术股份有限公司	1,467,200.00	1,467,200.00
速度科技股份有限公司	5,200,000.00	5,200,000.00
江苏智绘空天技术研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京科恩里斯生物医药有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
合计	211,777,863.16	169,291,277.04

12、其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：权益工具投资	421,412,045.67	396,065,035.78
合计	421,412,045.67	396,065,035.78

13、投资性房地产**(1) 采用公允价值模式计量的投资性房地产**

项目	房屋、建筑物	合计
一、上年年末余额	8,293,424,600.00	8,293,424,600.00
二、本期变动		
加：存货\固定资产\在建工程转入	769,500,480.36	769,500,480.36
公允价值变动	83,466,558.00	83,466,558.00
其他综合收益	125,476,809.64	125,476,809.64
减：处置		
其他		
三、期末余额（注）	9,271,868,448.00	9,271,868,448.00

注：公司选取了与房产所处地区相近，结构及用途相同的房地产，参照南京市房地产交易市场上 2024 年 12 月份平均销售价格，结合周边市场信息和自有房产的特点，由江苏象仁土地房地产资产评估有限公司于 2024 年 12 月 31 日出具了苏象仁资评报字【2024】第 0058 号、苏象仁资评报字【2024】第 0059 号，由北京华亚正信资产评估有限公司于 2025 年 03 月 31 日出具了华亚正信评报字【2025】第 B12-0077 号报告，评估确认该投资性房地产公允价值合计为 9,271,868,448.00 元。

14、固定资产**(1) 固定资产分类**

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	262,501,442.00	275,437,968.39
固定资产清理		
合计	262,501,442.00	275,437,968.39

(2) 固定资产**① 固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值							
1、上年年末余额	269,700,775.43	55,976,998.02	72,506,350.16	17,410,918.00	5,712,340.99	23,949,535.23	445,256,917.83
2、本期增加金额	6,170,000.00	508,101.08	5,928,730.94	1,341,534.95		289,148.57	14,237,515.54
(1) 购置	6,170,000.00	508,101.08	5,928,730.94	1,341,534.95		289,148.57	14,237,515.54
(2) 企业合并增加							
3、本期减少金额			5,807,300.98	180,949.50		77,118.02	6,065,368.50
(1) 处置或报废			5,807,300.98	180,949.50		77,118.02	6,065,368.50
(2) 转入投资性房地产							
4、期末余额	275,870,775.43	56,485,099.10	72,627,780.12	18,571,503.45	5,712,340.99	24,161,565.78	453,429,064.87
二、累计折旧							
1、上年年末余额	63,510,750.60	28,547,815.72	45,995,271.16	15,205,017.26	4,861,567.55	11,698,527.15	169,818,949.44
2、本期增加金额	7,574,861.04	4,285,642.61	7,238,343.65	1,785,854.63	35,745.24	4,231,609.73	25,152,056.90
(1) 计提	7,574,861.04	4,285,642.61	7,238,343.65	1,785,854.63	35,745.24	4,231,609.73	25,152,056.90
(2) 企业合并增加							
3、本期减少金额			3,858,164.11	168,718.64		16,500.72	4,043,383.47
(1) 处置或报废			3,858,164.11	168,718.64		16,500.72	4,043,383.47
(2) 转入投资性房地产							
4、期末余额	71,085,611.64	32,833,458.33	49,375,450.70	16,822,153.25	4,897,312.79	15,913,636.16	190,927,622.87
三、减值准备							
四、账面价值							
1、期末账面价值	204,785,163.79	23,651,640.77	23,252,329.42	1,749,350.20	815,028.20	8,247,929.62	262,501,442.00
2、上年年末账面价值	206,190,024.83	27,429,182.30	26,511,079.00	2,205,900.74	850,773.44	12,251,008.08	275,437,968.39

15、在建工程

(1) 在建工程分类

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	5,214,961,271.37	4,212,412,705.99
工程物资		
合计	5,214,961,271.37	4,212,412,705.99

(2) 在建工程

①在建工程情况

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------



	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
地铁商业地块	694,175,190.84		694,175,190.84	446,612,083.93		446,612,083.93
玄武之光科研设计地块	2,349,177,471.83		2,349,177,471.83	1,945,836,214.05		1,945,836,214.05
聚智园项目	882,913,881.60		882,913,881.60	704,625,175.78		704,625,175.78
徐庄创智荟	954,262,602.06		954,262,602.06	767,512,785.34		767,512,785.34
尧红路中转站	78,307.48		78,307.48	78,307.48		78,307.48
南京市玄武区垃圾分类基础设施建设工程项目	10,000,000.00		10,000,000.00	17,490,982.62		17,490,982.62
南京市玄武区循环经济产业园	510,830.37		510,830.37	510,830.37		510,830.37
兰园集贸市场装修改造工程	11,139,832.05		11,139,832.05	11,139,832.05		11,139,832.05
鸡鸣山庄 40 号				966,461.53		966,461.53
南京玄武区体育活动中心				43,905,944.56		43,905,944.56
聚才公寓项目	305,933,162.44		305,933,162.44	273,734,088.28		273,734,088.28
南京市玄武区太阳宫场地改造工程	17,699.12		17,699.12			
电池产品数字护照（B-DPP）建设工程	4,000,000.00		4,000,000.00			
文化孵化中心运营载体	2,752,293.58		2,752,293.58			
合计	5,214,961,271.37		5,214,961,271.37	4,212,412,705.99		4,212,412,705.99

注：截止 2024 年 12 月 31 日，本公司用于抵押借款的在建工程账面价值为 1,542,530,000.00 元，为银行贷款抵押。

16、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.上年年末余额	1,081,970,222.22	1,081,970,222.22
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	18,642,201.94	18,642,201.94
4.期末余额	1,063,328,020.28	1,063,328,020.28
二、累计折旧		
1.上年年末余额	368,114,502.65	368,114,502.65



项目	房屋及建筑物	合计
2.本期增加金额	93,206,999.46	93,206,999.46
3.本期减少金额	7,803,712.44	7,803,712.44
4.期末余额	453,517,789.67	453,517,789.67
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	609,810,230.61	609,810,230.61
2.上年年末账面价值	713,855,719.57	713,855,719.57

17、无形资产

项目	土地使用权	专利权	软件使用权	无线通讯系统	合计
一、账面原值					
1.上年年末余额	1,783,100.00	17,009,300.00	2,696,278.64	4,300,000.00	25,788,678.64
2.本期增加金额			91,291.26		91,291.26
(1)购置			91,291.26		91,291.26
3.本期减少金额					
4.期末余额	1,783,100.00	17,009,300.00	2,787,569.90	4,300,000.00	25,879,969.90
二、累计摊销					
1.上年年末余额	1,255,599.02	17,009,300.00	1,085,612.69	4,200,216.47	23,550,728.18
2.本期增加金额	89,154.96		213,762.06		302,917.02
(1)计提	89,154.96		213,762.06		302,917.02
(2)企业合并增加					
3.本期减少金额					
4.期末余额	1,344,753.98	17,009,300.00	1,299,374.75	4,200,216.47	23,853,645.20
三、减值准备					
四、账面价值					
1.期末账面价值	438,346.02		1,488,195.15	99,783.53	2,026,324.70
2.上年年末账面价值	527,500.98		1,610,665.95	99,783.53	2,237,950.46

18、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
房屋装修费	98,028,296.98	12,182,378.30	16,564,719.45		93,645,955.83
长江路文化旅游集聚区	36,635,520.78	9,104.27	3,226,150.80		33,418,474.25
机扫垃圾池污水池工程	34,303.20		34,303.20		
D9 街区	15,909,057.61	161,094.05	2,198,128.74		13,872,022.92
钟山颐乐荟改造项目	1,709,877.18		854,938.56		854,938.62



项目	上年年末余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
九华山玄奘寺消险工程	2,627,809.40				2,627,809.40
大行宫市民广场地下空间	4,382,108.87		1,878,046.65		2,504,062.22
其他		1,023,656.61			1,023,656.61
合计	159,326,974.02	13,376,233.23	24,756,287.40		147,946,919.85

19、递延所得税资产

(1) 递延所得税资产不以抵销后的净额列示

① 已确认递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	47,184,252.96	11,796,063.24	45,957,705.12	11,489,426.28
交易性金融资产公允价值变动	410,246.95	102,561.74	420,686.95	105,171.74
租赁负债	628,002,021.31	157,000,505.33	663,425,172.72	165,856,293.18
合计	675,596,521.22	168,899,130.31	709,803,564.79	177,450,891.20

② 未确认递延所得税资产的明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	5,948,886.42	8,302,017.51
合计	5,948,886.42	8,302,017.51

20、其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
棚改项目	2,384,985,727.29	2,394,831,941.59
老旧小区改造项目	1,043,029,129.52	1,174,832,069.81
河道整治项目		39,237,665.67
青年教师公寓改建项目		1,282,241.38
南京玄武外国语学校附属小学	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	3,429,014,856.81	3,611,183,918.45

21、短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	1,319,000,000.00	1,156,500,000.00
保证借款	997,800,000.00	959,800,000.00
未到期的应付利息	798,606.93	920,178.09
合计	2,317,598,606.93	2,117,220,178.09

22、应付票据

票据种类	期末余额	上年年末余额
------	------	--------



票据种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	13,135,106.95	36,205,287.96
商业承兑汇票		300,000,000.00
合计	13,135,106.95	336,205,287.96

23、应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
货款	28,105,624.84	57,156,037.37
工程款	98,450,626.44	72,752,347.46
合计	126,556,251.28	129,908,384.83

截止 2024 年 12 月 31 日本公司无账龄超过 1 年以上的重要应付账款。

24、预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
预收房租	34,226,997.45	45,615,156.36
合计	34,226,997.45	45,615,156.36

截止 2024 年 12 月 31 日本公司无账龄超过 1 年以上的重要预收款项。

25、合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收管理服务费	4,065,665.37	9,805,190.17
预收房屋出售及土地款	197,349,939.38	224,752,721.82
其他	2,153,434.38	1,777,352.62
合计	203,569,039.13	236,335,264.61

26、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,764,967.82	175,163,497.16	178,367,178.27	1,561,286.71
二、离职后福利-设定提存计划	67.10	17,400,080.53	17,400,147.63	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,765,034.92	192,563,577.69	195,767,325.90	1,561,286.71

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,763,948.97	145,811,252.31	149,041,126.17	1,534,075.11
二、职工福利费		4,641,159.92	4,641,159.92	
三、社会保险费		10,411,719.11	10,411,719.11	



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费		7,833,666.42	7,833,666.42	
工伤保险费		485,980.42	485,980.42	
生育保险费		802,110.50	802,110.50	
其他		1,289,961.77	1,289,961.77	
四、住房公积金	1,018.85	12,366,398.20	12,340,205.45	27,211.60
五、工会经费和职工教育经费		1,932,967.62	1,932,967.62	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	4,764,967.82	175,163,497.16	178,367,178.27	1,561,286.71

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	67.10	16,529,049.36	16,529,116.46	
二、失业保险费		538,312.88	538,312.88	
三、企业年金缴费		332,718.29	332,718.29	
合计	67.10	17,400,080.53	17,400,147.63	

27、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	89,910,994.43	49,843,616.50
城市维护建设税	386,950.37	424,061.23
教育费附加	276,822.62	302,720.96
企业所得税	125,448,677.63	129,818,574.47
房产税	1,956,449.39	2,742,877.53
土地使用税	247,039.53	140,563.09
印花税	72,679.80	175,267.78
土地增值税	10,849,243.98	11,734,369.66
代扣代缴个人所得税	106,156.47	374,330.29
其他税费	576,699.39	197,309.64
合计	229,831,713.61	195,753,691.15

28、其他应付款

(1) 其他应付款分类

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		



项目	期末余额	上年年末余额
应付股利		
其他应付款	4,045,892,203.21	3,232,882,919.33
合计	4,045,892,203.21	3,232,882,919.33

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
单位往来款	2,884,270,464.85	1,714,543,677.70
代扣代缴款	3,582,572.07	2,185,971.42
保证金押金	381,239,166.29	732,885,751.67
借款	776,800,000.00	783,267,518.54
合计	4,045,892,203.21	3,232,882,919.33

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	款项性质
南京扬子开发投资有限公司	776,800,000.00	有息借款
北京电子城有限责任公司	160,000,000.00	保证金押金
合计	936,800,000.00	

29、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	328,399,000.00	268,316,000.00
一年内到期的应付债券	3,200,000,000.00	1,049,437,500.00
一年内到期的租赁负债	86,536,795.46	51,191,804.37
未到期的应付利息	123,271,248.69	134,646,304.66
合计	3,738,207,044.15	1,503,591,609.03

30、其他流动负债

(1) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
短期应付债券	590,000,000.00	2,119,947,854.75
短期应付债券未到期的应付利息	21,089,431.44	20,011,840.75
待转销项税额	17,837,651.02	23,852,314.63
合计	628,927,082.46	2,163,812,010.13

①其中：短期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	上年年末余额



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
2023 短融 CP	240,000,000.00	2023-12-20	1 年	240,000,000.00	240,000,000.00
2023 超短融 SCP	300,000,000.00	2023-12-18	270 天	300,000,000.00	300,000,000.00
2024 短融 CP	260,000,000.00	2024-3-6	1 年	260,000,000.00	
23 钟山资产 MTN001	480,000,000.00	2023-2-13	1 年	480,000,000.00	479,984,698.87
23 钟山资产 MTN003	120,000,000.00	2023-2-17	1 年	120,000,000.00	119,996,174.75
23 钟山资产 CP004	150,000,000.00	2023-7-20	6 个月	150,000,000.00	150,000,000.00
23 钟山资产 CP005	350,000,000.00	2023-10-18	6 个月	350,000,000.00	349,966,981.13
23 钟山资产 SCP004	130,000,000.00	2023-10-18	6 个月	130,000,000.00	130,000,000.00
23 钟山资产 CP006	350,000,000.00	2023-12-18	4 个月	350,000,000.00	350,000,000.00
24 钟山资产 SCP001	600,000,000.00	2024-3-27	0.74 年	600,000,000.00	
24 钟山资产 CP001	100,000,000.00	2024-3-28	1 年	100,000,000.00	
24 钟山资产 SCP002	230,000,000.00	2024-4-8	0.74 年	230,000,000.00	
合计	3,310,000,000.00			3,310,000,000.00	2,119,947,854.75

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2023 短融 CP				240,000,000.00	
2023 超短融 SCP				300,000,000.00	
2024 短融 CP	260,000,000.00				260,000,000.00
23 钟山资产 MTN001			15,301.13	480,000,000.00	
23 钟山资产 MTN003			3,825.25	120,000,000.00	
23 钟山资产 CP004				150,000,000.00	
23 钟山资产 CP005			33,018.87	350,000,000.00	
23 钟山资产 SCP004				130,000,000.00	
23 钟山资产 CP006				350,000,000.00	
24 钟山资产 SCP001	600,000,000.00			600,000,000.00	
24 钟山资产 CP001	100,000,000.00				100,000,000.00
24 钟山资产 SCP002	230,000,000.00				230,000,000.00
合计	1,190,000,000.00		52,145.25	2,720,000,000.00	590,000,000.00

31、长期借款

借款类别	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,863,030,000.00	1,994,220,000.00



借款类别	期末余额	上年年末余额
质押+抵押借款		168,000,000.00
抵押借款	445,303,498.91	337,867,037.79
保证借款	3,018,190,070.07	3,200,923,603.40
信用借款	1,204,413,530.77	947,559,886.54
保证+质押借款		440,000,000.00
保证+抵押借款	2,426,714,300.18	528,493,247.60
减：一年内到期的长期借款（附注六、29）	328,399,000.00	268,316,000.00
合计	8,629,252,399.93	7,348,747,775.33

32、应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
19 玄武债 01		499,437,500.00
20 玄武债	70,000,000.00	70,000,000.00
22 钟山资产 MTN001		699,889,937.12
22 玄武 01	490,000,000.00	499,775,943.44
24 钟山资产 MTN001	399,698,113.24	
24 钟山资产 MTN002	599,490,566.01	
24 玄武 02	499,317,295.60	
17 紫金玄武 PRN001	240,000,000.00	320,000,000.00
21 玄武高新 PPN		50,000,000.00
21 玄武高新 MTN001		420,000,000.00
22 宁玄 01	770,000,000.00	770,000,000.00
22 宁玄 02	830,000,000.00	830,000,000.00
南京银行 PPN	800,000,000.00	800,000,000.00
23 玄武高新 MTN001	799,685,258.03	799,420,028.85
24 玄武高新 PPN001	100,000,000.00	
24 宁玄 01	500,000,000.00	
小计	6,098,191,232.88	5,758,523,409.41
减：一年内到期的应付债券（附注六、29）	3,200,000,000.00	1,049,437,500.00
合计	2,898,191,232.88	4,709,085,909.41

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	上年年末余额
19 玄武债 01	500,000,000.00	2019-06-03	5 年	499,437,500.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	上年年末余额
20 玄武债	500,000,000.00	2020-02-24	5 年	70,000,000.00
22 钟山资产 MTN001	700,000,000.00	2022-06-01	2 +N 年	699,889,937.12
22 玄武 01	500,000,000.00	2022-07-13	3 年	499,775,943.44
24 钟山资产 MTN001	400,000,000.00	2024-1-26	3 年	
24 钟山资产 MTN002	600,000,000.00	2024-4-11	3 年	
24 玄武 02	500,000,000.00	2024-5-16	5 年	
17 年紫金玄武 PRN001	400,000,000.00	2017-04-27	8 年	320,000,000.00
21 玄武高新 PPN	400,000,000.00	2021-03-30	3 年	50,000,000.00
21 玄武高新 MTN001	600,000,000.00	2021-04-29	3 年	420,000,000.00
22 宁玄 01	770,000,000.00	2022-01-20	3 年	770,000,000.00
22 宁玄 02	830,000,000.00	2022-07-11	3 年	830,000,000.00
南京银行 PPN	800,000,000.00	2022-11-03	3 年	800,000,000.00
23 玄武高新 MTN001	800,000,000.00	2023-2-22	3 年	799,420,028.85
24 玄武高新 PPN001	100,000,000.00	2024-4-25	5 年	
24 宁玄 01	500,000,000.00	2024-12-30	5 年	
小计	8,900,000,000.00			5,758,523,409.41
减：一年内到期的应付债券（附注六、29）				1,049,437,500.00
合计	8,900,000,000.00			4,709,085,909.41

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 玄武债 01			562,500.00	500,000,000.00	
20 玄武债					70,000,000.00
22 钟山资产 MTN001			110,062.88	700,000,000.00	
22 玄武 01			224,056.56	10,000,000.00	490,000,000.00
24 钟山资产 MTN001	400,000,000.00	301,886.76			399,698,113.24
24 钟山资产 MTN002	600,000,000.00	509,433.99			599,490,566.01
24 玄武 02	500,000,000.00	682,704.40			499,317,295.60
17 年紫金玄武 PRN001				80,000,000.00	240,000,000.00
21 玄武高新 PPN				50,000,000.00	



债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 玄武高新 MTN001				420,000,000.00	
22 宁玄 01					770,000,000.00
22 宁玄 02					830,000,000.00
南京银行 PPN					800,000,000.00
23 玄武高新 MTN001			265,229.18		799,685,258.03
24 玄武高新 PPN001	100,000,000.00				100,000,000.00
24 宁玄 01	500,000,000.00				500,000,000.00
小计	2,100,000,000.00	1,494,025.15	1,161,848.62	1,760,000,000.00	6,098,191,232.88
减：一年内到期的 应付债券（附注六、 29）					3,200,000,000.00
合计	2,100,000,000.00	1,494,025.15	1,161,848.62	1,760,000,000.00	2,898,191,232.88

33、租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
长期租赁负债	628,002,021.31	663,581,936.63
减：一年内到期的租赁负债（附注六、29）	86,536,795.46	51,191,804.37
合计	541,465,225.85	612,390,132.26

34、长期应付款**（1）长期应付款分类**

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		
专项应付款	560,959,353.49	669,718,929.28
合计	560,959,353.49	669,718,929.28

①专项应付款

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
综合整治改造工程	627,980,469.43	584,770,658.53	657,531,932.83	555,219,195.13
三供一业	1,665,443.07			1,665,443.07
南京市玄武区综治中心改建项目	378.51	288,866.11	288,866.12	378.50
文化旅游发展专项资金	1,100,000.00			1,100,000.00
南京市玄武区科技局 2023 年省科技计划专项资金	5,000,000.00		3,000,000.00	2,000,000.00



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
红山消防救援站专项资金	1,042,638.27		68,301.48	974,336.79
南京市玄武区徐庄东南青年汇保障性租赁住房项目 2023 年第一批中央预算内投资资金	32,930,000.00		32,930,000.00	
合计	669,718,929.28	585,059,524.64	693,819,100.43	560,959,353.49

35、递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	2,476,381.28	510.65	2,475,747.47	1,144.46
合计	2,476,381.28	510.65	2,475,747.47	1,144.46

其中，涉及政府补助的项目

项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额
税收优惠	2,476,381.28	510.65		2,475,747.47		1,144.46
合计	2,476,381.28	510.65		2,475,747.47		1,144.46

36、递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	127,734,887.60	31,933,721.90	85,248,301.49	21,312,075.37
投资性房地产公允价值变动	1,148,359,180.72	287,089,795.18	1,064,892,622.72	266,223,155.68
投资性房地产其他综合收益	3,309,296,321.23	827,324,080.31	3,183,819,511.59	795,954,877.90
使用权资产	609,810,230.61	152,452,557.65	713,855,719.68	178,463,929.92
合计	5,195,200,620.16	1,298,800,155.04	5,047,816,155.48	1,261,954,038.87

37、实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室	516,800,000.00	100.00	20,000,000.00		536,800,000.00	100.00
合计	516,800,000.00	100.00	20,000,000.00		536,800,000.00	100.00

注：本期收到南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室注册资本金 20,000,000.00 元。

38、其他权益工具

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	--------	------	------	------



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
中信银行永续中票 24 钟山资产 MTN003		830,000,000.00		830,000,000.00
合计		830,000,000.00		830,000,000.00

39、资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	6,708,778.98			6,708,778.98
其他资本公积	4,698,583,336.99	8,470,000.00	231,883,733.97	4,475,169,603.02
合计	4,705,292,115.97	8,470,000.00	231,883,733.97	4,481,878,382.00

注：本期变动的资本公积形成原因如下：

- 1、南京玄武环境集团有限公司收到南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室 2,300,000.00 元；
- 2、南京宁武房屋拆迁有限公司、南京宁武房地产开发有限公司房产评估入账增加 6,170,000.00 元；
- 3、拨付南京玄武高新技术产业集团有限公司置换前期项目款减少 20,000,000.00 元；
- 4、持有南京玄武高新技术产业集团有限公司股权减少 4.0901%，减少 211,267,845.28 元；
- 5、持有江苏长三角技术产权交易中心有限公司股权增加 4.2857%，减少 615,888.69 元。

40、其他综合收益

项目	上年年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益（或留存收益）	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	63,936,226.11	40,551,746.99		10,137,936.75	30,413,810.24		94,350,036.35
二、将重分类进损益的其他综合收益							



项目	上年年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益（或留存收益）	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
投资性房地产由成本模式转换为公允价值模式	2,387,864,633.70	125,476,809.64		31,369,202.41	94,107,607.23		2,481,972,240.93
合计	2,451,800,859.81	166,028,556.63		41,507,139.16	124,521,417.47		2,576,322,277.28

41、盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	439,647.13			439,647.13
合计	439,647.13			439,647.13

42、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	946,797,819.93	856,547,056.94
加：会计政策变更		
调整后上年年末未分配利润	946,797,819.93	856,547,056.94
本年增加数		
其中：本年归属于母公司股东的净利润	69,800,358.74	99,308,462.99
其他		252,300.00
本年减少数		
其中：本年提取盈余公积数		
对所有者的分配	10,000,000.00	9,310,000.00
期末未分配利润	1,006,598,178.67	946,797,819.93

43、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务	1,086,055,726.39	725,752,459.16	1,163,517,180.90	829,500,263.07
代建项目	122,488,958.50	38,928,034.36	103,807,489.49	34,913,358.33
土地出售			66,497,821.00	92,550,570.71
房屋出租	332,136,677.93	138,092,567.00	343,841,894.25	138,279,066.26



项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
汽车修理	15,994,736.30	8,560,694.08	12,686,212.40	4,186,151.74
汽车销售	276,036,249.08	271,876,992.06	297,818,099.79	284,965,024.47
管理服务	283,241,527.62	222,645,598.74	281,509,127.18	231,503,011.47
建筑工程	49,219,597.98	40,120,311.66	51,552,985.79	38,512,348.75
商品销售	6,937,978.98	5,528,261.26	5,803,551.00	4,590,711.00
二、其他业务	1,597,327.72		1,555,736.07	
利息			73,584.90	
其他	1,597,327.72		1,482,151.17	
合计	1,087,653,054.11	725,752,459.16	1,165,072,916.97	829,500,263.07

44、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	2,067,041.19	1,423,863.18
印花税	1,441,101.58	2,481,988.90
教育费附加	1,471,883.44	1,142,479.11
土地增值税	1,910,719.09	885,125.68
房产税	26,854,996.74	21,159,614.69
土地使用税	4,222,203.31	4,261,465.99
车船使用税	18,161.97	19,147.48
其他	5,873,600.96	3,561,479.47
合计	43,859,708.28	34,935,164.50

45、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	126,119,165.90	134,731,554.98
减：利息收入	36,646,513.96	59,134,136.36
汇兑损益	-740,916.81	-760,058.54
手续费	1,476,023.04	4,823,232.24
融资手续费	2,019,360.85	3,085,405.33
合计	92,227,119.02	82,745,997.65

46、其他收益

(1) 按性质列示的其他收益

项目	本期金额	上期金额
与企业日常活动相关的政府补助	69,908,805.47	156,805,123.04



项目	本期金额	上期金额
代扣个人所得税手续费返还	23,801.19	16,561.74
合计	69,932,606.66	156,821,684.78

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额
减免税款	2,475,747.47	2,215,845.69
稳岗补贴	142,516.00	30,830.00
南京市玄武区建设房产和交通局补贴	10,227,592.00	24,368,181.74
徐庄软件园等园区运营补助	21,250,592.96	99,867,911.53
江苏省创新支撑计划科技型创业企业孵育项目绩效资金（第一期）	978,000.00	
南京市玄武区市场监督管理局补贴	140,000.00	157,000.00
南京市玄武区商务局补贴	6,135.00	73,485.00
南京市玄武区财政局补贴	11,500,000.00	2,290,000.00
物业服务业务补贴	14,246,260.88	15,247,720.10
房屋出租业务经营补贴	4,450,000.00	2,740,000.00
市场运营补贴	5,000.00	
南京市玄武区硅巷绩效奖励	47,100.00	355,900.00
南京市玄武区文化旅游局补贴		100,000.00
垃圾分类设施运行补贴	844,508.00	1,473,425.64
环卫服务业务补贴	2,669,539.74	5,009,047.22
2022 年度创新型产业集群项目专项资金		2,000,000.00
南京市玄武区科技局 2021 年省孵化器绩效配套		175,000.00
其他补贴	925,813.42	700,776.12
合计	69,908,805.47	156,805,123.04

47、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	3,417,647.79	7,174,629.99
处置长期股权投资产生的投资收益	270,139.39	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	7,200,000.00	4,281,651.59
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	10,162,366.78	8,413,097.18
合计	21,050,153.96	19,869,378.76

48、公允价值变动收益

项目	本期金额	上期金额
交易性金融资产	10,440.00	-17,640.00



项目	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	83,466,558.00	96,409,621.64
合计	83,476,998.00	96,391,981.64

49、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款信用减值损失	-780,976.31	-471,861.85
其他应收款信用减值损失	1,907,559.56	-25,329,621.95
合计	1,126,583.25	-25,801,483.80

50、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置利得或损失	370,692.97	266,265.73
合计	370,692.97	266,265.73

51、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
与经营活动无关的政府补助	411,599.44	
无法支付的款项	695,100.00	2,474,298.33
违约赔偿	8,950.26	251,024.01
非流动资产毁损报废利得	10,787.50	
其他	209,355.24	278,821.60
合计	1,335,792.44	3,004,143.94

52、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
税收滞纳金	7,784,820.86	6,097,216.60
对外捐赠	1,239,060.63	1,107,485.50
罚款支出	305,177.47	341,709.98
非流动资产毁损报废损失	43,794.30	8,164.08
无法收回的债权	8,983,954.62	
其他	176,913.17	724,644.89
合计	18,533,721.05	8,279,221.05

53、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	19,328,707.99	29,953,770.30
递延所得税费用	3,407,028.12	1,077,538.20
合计	22,735,736.11	31,031,308.50



54、其他综合收益的税后净额

详见附注六、40。

55、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	70,642,043.21	99,273,039.43
加：资产减值准备		
信用减值损失	-1,126,583.25	25,801,483.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,902,501.02	26,046,922.87
使用权资产折旧	93,206,999.46	154,376,423.01
无形资产摊销	302,917.02	715,695.92
长期待摊费用摊销	24,756,287.40	26,849,852.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-370,692.97	-266,265.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	33,006.80	8,164.08
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-83,476,998.00	-96,391,981.64
财务费用（收益以“-”号填列）	125,378,249.09	137,816,960.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,050,153.96	-19,869,378.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	8,551,760.89	44,598,509.34
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,144,732.77	-43,520,971.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	552,339,502.96	437,099,207.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	98,422,791.36	738,584,677.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-813,683,284.72	-174,176,077.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	77,683,613.54	1,356,946,260.94
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,895,364,296.92	3,811,428,592.66
减：现金的上年年末余额	3,811,428,592.66	4,369,573,954.50
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		



项目	本期金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	83,935,704.26	-558,145,361.84

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	3,895,364,296.92	3,811,428,592.66
其中：库存现金	151,119.83	215,997.35
可随时用于支付的银行存款	3,895,213,177.09	3,811,212,595.31
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	3,895,364,296.92	3,811,428,592.66

56、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	479,915.70	其他保证金
货币资金	2,825,217.92	银行承兑汇票保证金
存货	860,326,164.23	用于银行贷款抵押
投资性房地产	819,348,647.00	用于银行贷款抵押
在建工程	1,542,530,000.00	用于银行贷款抵押
合计	3,225,509,944.85	

57、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	7,009,386.77	7.1884	50,386,275.86

七、合并范围的变更

1、本年新纳入合并范围的主体情况

(1) 新设子公司

名称	设立时间	持股比例 (%)	股东
江苏钟山硅谷种业科技有限公司	2024 年 11 月	100.00	南京钟山资产经营管理集团有限公司

2、其他原因的合并范围变动

(1) 注销子公司

本期间接控股子公司南京益合供应链管理有限公司本年度已进行注销，并于 2024 年 6 月 14 日取得南京市玄武区市场监督管理局（320101020087）登字[2024]第 06140007 号《公司准予注销登记通知书》。自 2024 年 6 月起不再将其纳入合并财务报表的合并范围。本期间接控股子公司伊犁合宁旅行社有限公司本年度已进行注销，并于 2024 年 10 月 31 日取得霍尔果斯市市场监督管理局（伊市市监）登字[2024]第 26640



号《公司准予注销登记通知书》。自 2024 年 10 月起不再将其纳入合并财务报表的合并范围。本期间接控股子公司南京市玄武区和平商业管理中心有限公司本年度已进行注销，并于 2024 年 10 月 12 日取得南京市玄武区市场监督管理局（320101020087）登字[2024]第 10120099 号《公司准予注销登记通知书》。自 2024 年 10 月起不再将其纳入合并财务报表的合并范围。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	南京铁北实业投资有限公司	南京	南京	城市建设投资项目管	100.00		出资设立
2	南京钟山医疗管理有限公司	南京	南京	理项目；房屋拆除	100.00		出资设立
3	南京玄武企业管理有限公司	南京	南京	医院管理服务；企	100.00		出资设立
4	南京钟山生命科学园投资管理有	南京	南京	业管理、市场营	100.00		出资设立
5	南京圣祺商业管理有限公司	南京	南京	策划、会务服务、	100.00		出资设立
6	南京钟山食品有限公司	南京	南京	展览展示服务等	100.00		出资设立
7	江苏钟山硅谷种业科技有限公司	南京	南京	企业管理；商务咨	100.00		出资设立
8	南京宁鲜商业管理有限公司	南京	南京	询）；企业形象策	100.00		出资设立
9	南京市金香禾集贸市场服务中心	南京	南京	划、市场营销策	100.00		出资设立
10	南京市玄武区兰园集贸市场服务	南京	南京	投资及资产管理；	100.00		出资设立
11	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	房屋租赁	100.00		出资设立
12	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	房地产开发；商	100.00		划拨
13	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	品管理；商业综	100.00		出资设立
14	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	理服务；单位后	100.00		出资设立
15	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	勤管理服务；集	100.00		出资设立
16	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	贸市场管理服务	100.00		出资设立
17	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	建设工程施工（	100.00		出资设立
18	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	除核电站建设经	100.00		出资设立
19	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	营、民用机场建	100.00		出资设立
20	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	设；房地产开发	100.00		出资设立
21	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	经营服务；自有	100.00		出资设立
22	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	房屋租赁；初级	100.00		出资设立
23	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	农产品、日用百	100.00		出资设立
24	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	货销售	100.00		出资设立
25	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	市场设施租赁、	100.00		改制
26	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	市场管理服务；	100.00		改制
27	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	农副产品、日用	100.00		改制
28	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	小商品销售	100.00		改制
29	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	市场设施租赁、	100.00		改制
30	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	市场管理服务；	100.00		改制
31	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	初级农产品、日	100.00		改制
32	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	用百货销售；食	100.00		改制
33	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	品、保健食品销	100.00		改制
34	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	售	100.00		改制
35	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	食品经营一般项	100.00		改制
36	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	目：商业综合体	100.00		改制
37	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	管理服务；	100.00		改制
38	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	投资管理；投资	100.00		改制
39	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	咨询	100.00		改制
40	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	国内旅游业务；	100.00		改制
41	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	票务代理；企业	100.00		改制
42	南京市玄武区香铺营集贸市场服	南京	南京	形象	100.00		改制



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
				策划、商务信息 咨询（不含投资咨询）等			
15	南京钟山商业保理有限公司	南京	南京	商业保理业务		100.00	出资设立
16	南京东晖光电有限公司	南京	南京	光电、照明、显示、音视频相关行业的材料、工艺、集成电路芯片和模块、软件、电力电子系统领域内从事技术开发、技术服务、技术转让；		53.84615	划拨
17	南京钟山私募基金管理有限公司	南京	南京	私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务		100.00	出资设立
18	南京钟山黄埔汽车销售服务有限公司	南京	南京	汽车新车销售；汽车旧车销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；新能源汽车		100.00	出资设立
19	南京玄武投资有限公司	南京	南京	实业投资、创业投资	100.00		出资设立
20	江苏长三角技术产权交易中心有限公司	南京	南京	知识产权等无形资产的转让、交易服务；见证提供相关的咨询及服务		95.71429	出资设立
21	南京钟山融资租赁有限公司	南京	南京	融资租赁业务；租赁业务		75.00	出资设立
22	南京玄武人才创业投资管理有限公司	南京	南京	人才创业投资管理及咨询服务		100.00	出资设立
23	南京钟山集团股权投资基金管理有限公司	南京	南京	受托管理私募股权投资基金；从事股权投资活动及相关咨询服务业务、资产管理	66.67		出资设立
24	南京玄武引导基金投资有限公司	南京	南京	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动		66.67	出资设立
25	南京玄武文化旅游发展集团有限公司	南京	南京	电子产品、机电设备、建筑材料、装饰材料销售	100.00		出资设立
26	南京长江路文化旅游发展有限公司	南京	南京	文化旅游项目开发；物业管理；房地产经纪		100.00	出资设立
27	南京玄东科技发展有限公司	南京	南京	技术服务；房产经纪		100.00	出资设立
28	南京第九街区商业管理有限公司	南京	南京	旅游业务；演出经纪；房地产开发经营；工程造价咨询业务		100.00	出资设立
29	南京芝兰公寓管理有限公司	南京	南京	物业管理；酒店管理；会议及展览服务；市场营销策划；单位后勤管理服务；住房租赁等		100.00	出资设立



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
30	南京玄武环境集团有限公司	南京	南京	城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；城市建筑垃圾处置（清运）	100.00		出资设立
31	南京玄武环境工程有限公司	南京	南京	道路清扫；生活垃圾收集、清理；垃圾分类回收处理		100.00	划拨
32	南京玄武资源环境科技有限公司	南京	南京	城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）		100.00	划拨
33	南京玄武环境建设发展有限公司	南京	南京	各类工程建设活动；城市生活垃圾经营性服务		100.00	出资设立
34	南京玄武公共设施管理服务服务有限公司	南京	南京	城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理		100.00	出资设立
35	南京玄武城市建设集团有限公司	南京	南京	建筑工程、园林绿化工程、市政工程设计、施工；房屋拆除；建筑工程管理服务	100.00		出资设立
36	南京玄武城建投资发展有限公司	南京	南京	城市建设投资项目管理；房屋拆除		100.00	划拨
37	南京通鼎建设工程有限公司	南京	南京	会务服务；餐饮管理		100.00	出资设立
38	南京新古都建设实业有限公司	南京	南京	城市建设投资项目管理；物业管理		100.00	出资设立
39	南京新宇置业有限公司	南京	南京	房地产开发、经营；装饰工程；物业管理；停车场管理服务等		100.00	出资设立
40	南京百子城市建设有限公司	南京	南京	房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有房屋租赁；市政工程施工；建筑工程项目管理		100.00	出资设立
41	南京玄武安居绿色建设发展有限公司	南京	南京	保障性住房及相关配套项目的开发建设等		100.00	出资设立
42	南京智策工程咨询有限公司	南京	南京	各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；		100.00	出资设立
43	南京百子建设工程有限公司	南京	南京	建设工程设计；各类工程建设活动；建设工程监理；		100.00	出资设立
44	南京百子物业管理有限公司	南京	南京	物业管理；物业服务评估；停车场服务；		100.00	出资设立
45	南京百子生活服务有限公司	南京	南京	组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；		100.00	出资设立
46	南京新古都物业管理有限公司	南京	南京	物业管理；物业服务评估；停车场服		100.00	出资设立



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
				务；			
47	南京宇都人力资源服务有限公司	南京	南京	建筑劳务分包；职业中介活动		100.00	出资设立
48	南京百子智慧商业管理有限公司	南京	南京	住宅室内装饰装修；企业管理；企业管理咨询；房地产咨询；		100.00	划拨
49	南京百子城市更新有限公司	南京	南京	房地产开发经营；城乡市容管理；住房租赁；工程造价咨询业务；市政设施管理		100.00	出资设立
50	南京玄武房屋征收拆迁服务有限公司	南京	南京	房屋征收和拆迁服务；房地产经纪；自有房屋租赁		100.00	出资设立
51	南京宁武房屋拆迁有限公司	南京	南京	房屋拆迁		100.00	划拨
52	南京宁武房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发；商品房销售以及售后服务		100.00	改制
53	南京市玄武区房屋拆迁安置有限公司	南京	南京	房屋拆迁安置；城镇建设综合开发。五金、建材、水暖器材零售、批发。房屋装潢装修		100.00	改制
54	南京市玄武区房产经营有限公司	南京	南京	房屋出租、销售		100.00	出资设立
55	南京玄武物业管理有限公司	南京	南京	物业管理、水电安装		100.00	出资设立
56	南京峨嵋路副食品市场服务中心	南京	南京	市场服务与管理；市场设施租赁		100.00	出资设立
57	南京康顺房地产有限责任公司	南京	南京	商品房销售、租赁及配套服务		100.00	出资设立
58	南京玄房拆迁有限公司	南京	南京	房屋拆迁安置及配套服务		100.00	出资设立
59	南京珠江建筑装饰工程有限公司	南京	南京	室内外设计、装饰		100.00	出资设立
60	南京玄武高新技术产业集团有限公司	南京	南京	房地产开发、销售及租赁	85.7242		划拨
61	南京黄埔汽车集团有限公司	南京	南京	一类汽车维修（小型车）、汽车零部件销售		85.7242	划拨
62	南京黄埔汽车销售服务有限公司	南京	南京	一类汽车（小型车）维修、上海大众品牌汽车销售		85.7242	划拨
63	南京黄埔一汽轿车备件物流有限公司	南京	南京	汽车配件仓储		85.7242	划拨
64	南京黄埔汽车销售有限责任公司	南京	南京	一类汽车维修（小型车辆）、机动车辆保险兼业代理		85.7242	划拨
65	南京黄埔物资贸易公司	南京	南京	三类汽车维修（汽车装璜）		85.7242	划拨
66	一汽奥迪轿车南京维修服务有限	南京	南京	一类汽车维修（小型车）		85.7242	划拨



序号	子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
	公司						
67	南京徐庄企业管理服务有限公司	南京	南京	通讯网络系统工程、计算机网络系统工程		85.7242	出资设立
68	南京城市空间物业管理有限公司	南京	南京	物业管理、园林绿化工程设计		85.7242	出资设立
69	南京珠江路科技发展有限公司	南京	南京	计算机网络及系统集成、电子产品		87.1518	出资设立
70	南京市玄武区国发投资担保有限责任公司	南京	南京	融资性担保、贷款担保		86.5808	出资设立
71	南京市物联网与集成电路设计产业创新中心有限公司	南京	南京	物联网领域的软硬件技术的研究、开发、技术咨询及服务		83.5261	出资设立
72	南京徐庄科技创业服务中心有限公司	南京	南京	为创业投资企业提供创业管理服务、科技产业投资及投资管理		85.7242	出资设立
73	南京徐庄环境管理服务有限公司	南京	南京	环境管理咨询服务、停车场管理服务		85.7242	出资设立
74	南京徐庄高新创业投资有限公司	南京	南京	高新技术产业投资、开发、技术服务及咨询		85.7242	出资设立
75	南京珠江路创业大街科技发展有限公司	南京	南京	科技中介服务、科技推广和应用服务；创业投资及咨询服务；投资管理服务		85.7242	出资设立
76	南京新玄投资发展有限公司	南京	南京	投资管理、资产管理；市政工程建设及工程项目管理；房屋拆除；房地产开发		85.7242	出资设立
77	江苏卫岗一九二八科技发展有限公司	南京	南京	生物技术研发、技术转让；科技中介服务；科技企业孵化器管理；		85.7242	划拨
78	南京锁金科技有限公司	南京	南京	计算机软件研发、销售、技术咨询、技术服务；科技企业孵化器管理；		85.7242	划拨
79	南京玄武高新创业投资管理有限公司	南京	南京	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动		85.7242	出资设立
80	南京医工交叉创新研究院有限公司	南京	南京	第三类医疗器械经营；医疗器械互联网信息服务		85.7242	出资设立
81	南京玄武高新投资基金有限公司	南京	南京	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动		85.7242	出资设立
82	南京玄武东南青年汇公寓管理有限公司	南京	南京	餐饮服务；房地产开发经营		60.0069	出资设立
83	江苏跨境数据科技有限公司	南京	南京	基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务		85.7242	出资设立
84	南京玄武高新商业管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理服务；酒店管理；餐		85.7242	出资设立



序号	子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
				饮管理；市场营销策划			

2、在合营企业或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营 企业投资的会计处 理方法
				直接	间接	
南京劝业基金管理有限公司	南京	南京	受托管理私募股权投资基金，从事投资管理及相关咨询服务业务		20.00	权益法核算
南京珠江路软件产业园有限公司	南京	南京	珠江路软件产业园区开发、建设、销售、租赁及物业管理		20.00	权益法核算
南京紫金玄武创业投资基金有限责任公司	南京	南京	从事非证券股权投资活动及相关咨询业务		50.00	权益法核算
南京钟南停车场建设有限公司	南京	南京	停车场工程设计、施工；停车场管理服务	40.00		权益法核算
南京钟山银城养老产业发展有限公司	南京	南京	养老服务；企业管理服务		35.00	权益法核算
南京玄武口腔医院管理有限公司	南京	南京	口腔医院服务		41.9355	权益法核算
南京钟山贝客公寓管理有限公司	南京	南京	酒店管理；物业管理；自有房屋租赁		40.00	权益法核算
江苏集萃医工交叉技术研究所有限公司	南京	南京	第三类医疗器械经营；医疗器械互联网信息服务；食品销售		20.00	权益法核算
南京旺福楼酒家有限责任公司	南京	南京	制售中餐		39.9988	权益法核算
南京诗贝思蔻餐饮管理有限公司	南京	南京	餐饮服务；酒类经营；食品销售；酒吧服务		35.00	权益法核算
南京玄荣城市服务有限公司	南京	南京	城市生活垃圾经营性服务；体育场地设施经营		51.00	权益法核算
江苏聚合数港科技有限公司	南京	南京	数据处理服务；数据处理和存储支持服务		40.00	权益法核算

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值
-----	--------



	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）权益工具投资	74,160.00			74,160.00
（二）其他权益工具投资	139,250,663.16	72,527,200.00		211,777,863.16
（三）其他非流动金融资产		421,412,045.67		421,412,045.67
（四）投资性房地产				
1、出租的建筑物		9,271,868,448.00		9,271,868,448.00
持续以公允价值计量的资产总额	139,324,823.16	9,765,807,693.67		9,905,132,516.83

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司以持有 ST 易购 002024、南京银行 601009、交通银行 601328 期末股票收盘价作为第一层次公允价值计量项目市价的确定依据。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

(1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；

(2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；

(3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；

(4) 市场验证的输入值等。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

控股股东	持股比例(%)	表决权比例(%)
南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

详见附注八之 1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八之 2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、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
江苏中科物联网科技创业投资有限公司	持股南京市物联网与集成电路设计产业创新中心有限公司 2.5641%
江苏省国金集团资产运营管理有限公司	持股江苏长三角技术产权交易中心有限公司 4.28571%
Tuniu Investment Limited	持股南京钟山融资租赁有限公司 25.00%



南京市玄武区人民政府(南京市玄武区财政局代为履行出资人职责)	持股南京钟山集团股权投资基金管理有限公司 33.3333%
南京幕府创新小镇开发有限公司	持股南京东晖光电有限公司 46.15385%
南京东南公寓管理有限公司	持股南京玄武东南青年汇公寓管理有限公司 30.00%
国开基础设施基金有限公司	持股南京玄武高新技术产业集团有限公司 9.72181%
南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室	持股南京玄武高新技术产业集团有限公司 4.55401%

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京钟山银城养老产业发展有限公司	房屋出租	11,708,716.97	9,322,571.80
南京钟山银城养老产业发展有限公司	管理服务	48,113.21	
合计		11,756,830.18	9,322,571.80

(2) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京钟南停车场建设有限公司	16,483,837.90	2022.7.8	2037.7.23	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
江苏弘典中药产业研究院有限公司	1,102,897.04		1,102,897.04	
其他应收款:				
南京旺福楼酒家有限责任公司	1,800,000.00		1,800,000.00	
合计	2,902,897.04		2,902,897.04	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
预收款项:		
南京钟山银城养老产业发展有限公司	3,984,868.00	3,868,804.00
南京诗贝思蔻餐饮管理有限公司		173,304.00
其他应付款:		
南京玄武城建投资管理有限公司	8,800,000.00	8,800,000.00
南京钟山银城养老产业发展有限公司	1,930,168.00	1,930,168.00
合计	14,715,036.00	14,772,276.00



十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无需要披露的其他重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无需要披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,760,069,513.83	2,640,939,017.60
合计	2,760,069,513.83	2,640,939,017.60

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	169,630,496.23	86,082,885.60
1-2 年	86,082,885.60	115,186,586.59
2-3 年	115,186,586.59	449,709,822.80
3 年以上	2,389,169,545.41	1,989,959,722.61
小计	2,760,069,513.83	2,640,939,017.60
减：坏账准备		
合计	2,760,069,513.83	2,640,939,017.60

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	2,759,592,025.83	2,639,961,529.60
押金保证金备用金	477,488.00	977,488.00
小计	2,760,069,513.83	2,640,939,017.60
减：坏账准备		



款项性质	期末余额	上年年末余额
合计	2,760,069,513.83	2,640,939,017.60

③按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
南京玄武城建投资发展有限公司	往来款	1,598,550,487.88	1 年以内、1-3 年、3 年以上	57.92	
南京新玄投资发展有限公司	往来款	642,626,351.66	1 年以内、1-3 年、3 年以上	23.28	
南京玄武文化旅游发展集团有限公司	往来款	231,247,263.87	1 年以内、1-3 年、3 年以上	8.38	
南京长江路文化旅游发展有限公司	往来款	71,634,026.49	1 年以内、1-3 年、3 年以上	2.60	
南京圣祺商业管理有限公司	往来款	61,179,000.00	3 年以上	2.22	
合计		2,605,237,129.90		94.40	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额	上年年末余额
对子公司投资	4,985,473,413.00	4,984,473,413.00
对联营、合营企业投资	28,542,971.83	31,077,224.51
合计	5,014,016,384.83	5,015,550,637.51

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京玄武投资有限公司	71,250,000.00			71,250,000.00
南京铁北实业投资有限公司	722,300,000.00			722,300,000.00
南京钟山生命科学园投资管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
南京玄武高新技术产业集团有限公司	3,368,513,413.00			3,368,513,413.00
南京钟山医疗管理有限公司	13,010,000.00			13,010,000.00
南京钟山集团投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
南京玄武文化旅游发展集团有限公司	49,100,000.00			49,100,000.00
南京玄武企业管理有限公司	3,700,000.00	1,000,000.00		4,700,000.00
南京玄武城市建设集团有限公司	486,600,000.00			486,600,000.00
南京玄武环境集团有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
南京钟南停车场建设有限公司	31,077,224.51			-2,534,252.68	
合计	31,077,224.51			-2,534,252.68	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业						
南京钟南停车场建设有限公司					28,542,971.83	
合计					28,542,971.83	

3、营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务	24,982,227.56	8,287,382.49	28,062,678.08	6,080,364.16
房屋出租	22,161,966.81	6,560,872.37	27,854,702.87	6,080,364.16
管理服务	764,150.94		207,975.21	
建筑工程	2,056,109.81	1,726,510.12		
二、其他业务			73,584.90	
利息			73,584.90	
合计	24,982,227.56	8,287,382.49	28,136,262.98	6,080,364.16

4、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,534,252.68	710,306.32
合计	-2,534,252.68	710,306.32

南京钟山资产经营管理集团有限公司

2025年4月10日

3201021968626



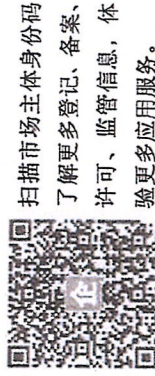


营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

出资额 8916 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼
20 层

经营范围

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

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

报告审订章(1)

登记机关



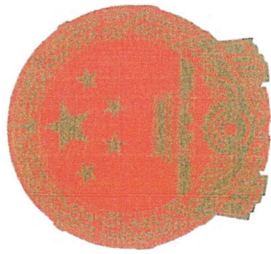
2025 年 10 月 27 日

国家企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：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告审订章(1)

证书序号：0014686

说明

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

发证机关：

北京市财政局

二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制





首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

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

索引号	bm56000001_2023-002630	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)		
文号		主题词	



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

报告审讫章 (1)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

88.	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	010-85665218
89.	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
90.	中京国瑞(武汉)会计师事务所(普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼	027-87318882
91.	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区西直门外大街112号10层	010-68360123
92.	中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A	010-62267688
93.	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路188号信达广场52层	022-88238268-8239
94.	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206	010-51716767
95.	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路169号2-9层	027-86781250
96.	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层	010-88395676
97.	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层	010-67088759
98.	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	0311-85927137
99.	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层	010-51423818
100.	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326	010-62212990
101.	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层	010-88356126
102.	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	嘉定工业区沪宜路叶城路1630号5幢1088室	021-63525500
103.	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市渝北区财富大道1号重庆财富金融中心39层	023-63878405





姓名 潘锐
Full name 男
性别 男
Sex 1985-09-10
出生日期 1985-09-10
Date of birth 中兴华会计师事务所(特殊普通
工作单位 合伙)江苏分所
Working unit 413001198509102512
身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



潘锐 110001673896

证书编号: 110001673896
Nb. 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: 2017 年 02 月 28 日
Date of Issuance





姓名 Full name 金秀丽
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975-01-17
工作单位 Working unit 江苏日月会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 210111197501173424

320000390010

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

七 三十

发证日期
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d



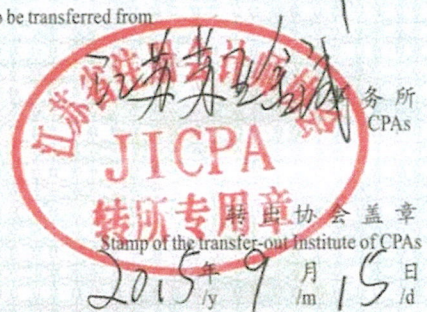
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

