

南京市河西新城区国有资产
经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司
财务报表及审计报告

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：沪25TBGWH1Q6



目 录

内容	页码
审计报告	1-3
合并资产负债表	1
合并利润表	2
合并现金流量表	3
合并所有者权益变动表	4-5
公司资产负债表	6
公司利润表	7
公司现金流量表	8
公司所有者权益变动表	9-10
财务报表附注	1-140



审计报告

众会字（2025）第 01896 号

南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司（以下简称“河西集团公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了河西集团公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

河西集团公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括河西集团公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

河西集团公司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，管理层负责评估河西集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算河西集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督河西集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具



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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



(此页无正文)



众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

吴瑞茜



中国注册会计师

邱婧



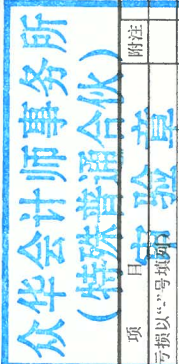
中国·上海

2025 年 4 月 25 日





合并利润表



企业财务报表
金额单位：元

编制单位：南京市河西新城国有资产管理股份有限公司

项 目	2024年度	2023年度	附注	2024年度	2023年度	附注
一、营业收入	5,786,773.67	5,319,219.74	5.45	5,786,773.67	5,319,219.74	
减：营业成本	4,355,170.74	3,955,641.46	5.45	4,355,170.74	3,955,641.46	
税金及附加	518,471.94	358,037.87	5.46	518,471.94	358,037.87	
销售费用	46,638.55	67,347.31	5.47	46,638.55	67,347.31	
管理费用	475,008.75	452,495.78	5.48	475,008.75	452,495.78	
研发费用	4,870,695.35	4,796,749.77	5.49	4,870,695.35	4,796,749.77	
财务费用	20,829,522.99	28,719,733.17	5.50	20,829,522.99	28,719,733.17	
其中：利息费用	30,757,114.72	38,254,912.63		30,757,114.72	38,254,912.63	
利息收入	11,203,695.15	11,248,966.83		11,203,695.15	11,248,966.83	
加：其他收益	674,608,226.36	159,588,257.99	5.51	674,608,226.36	159,588,257.99	
投资收益（损失以“-”号填列）	24,112,416.15	59,587,154.85	5.52	24,112,416.15	59,587,154.85	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,491,219.65	24,221,769.52		9,491,219.65	24,221,769.52	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-		-	-	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-		-	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,575,358.20	-20,171,094.26	5.53	4,575,358.20	-20,171,094.26	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,082,280.54	-2,854,042.89	5.54	-9,082,280.54	-2,854,042.89	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	145,157,549.34	105,438,564.04	5.55	145,157,549.34	105,438,564.04	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,205,134,818.95	753,769,664.29		1,205,134,818.95	753,769,664.29	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,483,522.83	1,112,234.39	5.56	4,483,522.83	1,112,234.39	
加：营业外收入	30,418,818.39	5,294,307.18	5.57	30,418,818.39	5,294,307.18	
减：营业外支出	1,179,199,523.39	749,587,591.50		1,179,199,523.39	749,587,591.50	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	209,440,916.32	168,556,427.23	5.58	209,440,916.32	168,556,427.23	
减：所得税费用	969,758,607.07	581,031,164.27		969,758,607.07	581,031,164.27	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）						
（一）按经营持续性分类：						
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）						

注：后附财务报表附注与财务报表组成部分。

法定代表人：马德民

主管会计工作的负责人：萧泽筠

会计机构负责人：陈勉



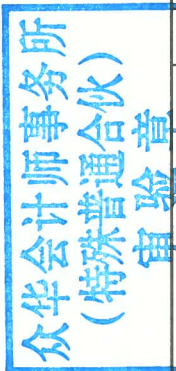
萧泽筠

陈勉





合并现金流量表



企财03表
金额单位：元

编制单位：河南新悦投资运营控股(集团)有限公司

项目	2024年度	2023年度	附注	2024年度	2023年度	附注
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	7,333,316,040.03	13,071,162,727.81				
收到的税费返还	8,243,256.45	14,593,702.82				
收到其他与经营活动有关的现金	687,669,755.82	334,241,578.51				
经营活动现金流入小计	8,029,229,052.30	13,419,998,009.14				
购买商品、接收劳务支付的现金	4,483,932,056.68	5,118,518,256.18				
支付给职工以及为职工支付的现金	529,226,212.81	530,782,626.07				
支付的各项税费	371,454,087.91	1,565,357,125.38				
支付其他与经营活动有关的现金	293,509,125.03	267,842,330.01				
经营活动现金流出小计	5,678,121,482.43	7,482,500,337.64				
经营活动产生的现金流量净额	2,351,107,569.87	5,937,497,671.50				
二、投资活动产生的现金流量						
收回投资收到的现金	2,014,705.17	69,683,758.26				
取得投资收益收到的现金	30,258,313.95	53,717,902.42				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	320,319,603.51	170,568,178.71				
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		417,538,643.28				
收到其他与投资活动有关的现金	356,052,883.09	1,893,959,179.77				
投资活动现金流入小计	708,645,505.72	2,605,467,662.44				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	264,439,421.77	170,680,980.42				
投资支付的现金	48,716,024.15	16,804,875.30				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额						
投资活动产生的现金流量净额						
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资收到的现金	8,029,229,052.30	13,419,998,009.14				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,483,932,056.68	5,118,518,256.18				
取得借款收到的现金	529,226,212.81	530,782,626.07				
发行债券收到的现金	371,454,087.91	1,565,357,125.38				
收到其他与筹资活动有关的现金	293,509,125.03	267,842,330.01				
筹资活动现金流入小计	5,678,121,482.43	7,482,500,337.64				
偿还债务所支付的现金	2,351,107,569.87	5,937,497,671.50				
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金						
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	2,014,705.17	69,683,758.26				
筹资活动现金流出小计	30,258,313.95	53,717,902.42				
筹资活动产生的现金流量净额	320,319,603.51	170,568,178.71				
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		417,538,643.28				
五、现金及现金等价物净增加额	708,645,505.72	2,605,467,662.44				
加：期初现金及现金等价物余额	264,439,421.77	170,680,980.42				
六、期末现金及现金等价物余额	48,716,024.15	16,804,875.30				

注：后附财务报表附注为财务报表组成部分。

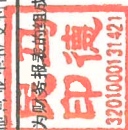
法定代表人：马德民

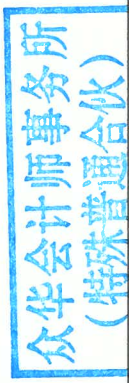
主管会计工作的负责人：萧泽筠

会计机构负责人：陈勉

萧泽筠

陈勉





合并所有者权益变动表

金额单位：元

附注	2021年度							本期			
	归属于母公司所有者权益							其他综合收益			
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具	其他	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
一、本年期初余额	3,666,000,000.00	-	5,300,000,000.00	-	-	15,136,731,768.29	-	-46,942,977.15	-	390,159,906.68	7,700,349,582.24
二、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者（或股东）的分配											
4.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	3,666,000,000.00	-	5,300,000,000.00	-	-	15,132,995,820.21	-	-24,567,210.75	-	468,010,356.16	8,585,449,191.64

注：后附财务报表附注
法定代表人：马惠民
主管会计工作的负责人：萧泽筠
会计机构负责人：陈勉

陈勉

萧泽筠





合并所有者权益变动表

金额单位: 元

众华会计师事务所(普通合伙)

众华会计师事务所
(普通合伙)

附注	2022年度					上期				
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上期期末余额	3,666,000,000.00	-	4,800,000,000.00	-	15,125,768,210.91	-	-42,747,520.95	-	354,877,936.74	7,163,002,498.12
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额							-4,195,456.20			-23,509.17
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
三、本期期末余额	3,666,000,000.00	-	5,300,000,000.00	-	15,136,731,768.29	-	-46,942,977.15	-	390,159,906.68	7,700,349,582.24
四、本期期末余额										
1. 实收资本										
2. 资本公积										
3. 盈余公积										
4. 未分配利润										
5. 其他										
6. 少数股东权益										
7. 所有者权益合计										

陈勉

会计师事务所负责人: 陈勉

萧泽筠

主管会计工作的负责人: 萧泽筠

民印德
3201000131421

注: 后附财务报表附注

法定代表人: 马德民





资产负债表

金额单位：元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	附注
流动资产：			
货币资金	1,426,642,019.48	2,854,307,696.01	12.1
交易性金融资产	118,650,238.04	114,074,879.84	12.2
应收账款	2,798,267.33	51,374,344.75	12.3
应收款项融资			
预付款项	5,694,200.88	2,596,878.70	12.4
其他应收款	38,512,837,078.19	39,549,359,148.04	12.5
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,012,518,879.80	1,008,643,344.90	12.6
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	172,452,916.83		12.7
其他流动资产	62,924,910.66	38,824,756.04	12.8
流动资产合计	41,314,518,511.21	43,619,181,047.88	
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	9,457,850,228.68	9,457,850,228.68	12.9
其他权益工具投资	2,530,338,268.27	2,500,503,913.07	12.10
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程	877,943,800.98	778,557,543.90	12.11
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	1,061,494,600.00		12.12
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出	7,518,738.52	3,115,250.96	12.14
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	5,679,320.00	8,518,980.00	12.15
递延所得税资产	218,719,032.20	226,091,048.27	12.16
其他非流动资产	1,573,370,945.30	128,410,893.60	12.17
非流动资产合计	24,345,115,386.97	23,844,762,324.63	
资产总计	65,659,631,898.18	67,463,943,372.51	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款			
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计			
非流动负债：			
长期借款			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计			
所有者权益：			
实收资本	10,741,714,466.15		12.13
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股	8,518,980.00		12.15
其他综合收益	226,091,048.27		12.16
专项储备	128,410,893.60		12.17
盈余公积	23,844,762,324.63		
未分配利润			
所有者权益（或股东权益）合计			
负债和所有者权益（或股东权益）总计	65,659,631,898.18	67,463,943,372.51	

注：后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：马德民

主管会计工作的负责人：萧泽筠

会计机构负责人：陈勉

陈勉

萧泽筠

印德
32701000131421





利润表

项目	2024年度		2023年度		附注	2024年度		2023年度		项	2024年度		2023年度	
	金额单位：元		金额单位：元			附注		附注			附注		附注	
一、营业收入	12.36	889,695,625.42	1,160,586,959.97	三、利润总额（亏损总额）	12.36	848,936,916.04	449,495,497.04							
减：营业成本	12.36	747,908,507.12	867,701,556.89	减：所得税费用	12.36	70,432,421.21	94,675,797.61							
税金及附加	12.37	19,445,236.12	54,408,728.96	四、净利润（净亏损）	12.37	778,504,494.83	354,819,699.43							
销售费用				（一）持续经营净利润（净亏损）		778,504,494.83	354,819,699.43							
管理费用	12.38	97,285,046.07	93,084,774.48	（二）终止经营净利润（净亏损）										
研发费用				五、其他综合收益的税后净额		22,375,766.40	-4,195,456.20							
财务费用	12.39	46,041.51	40,992.68	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		22,375,766.40	-4,195,456.20							
其中：利息费用				1.重新计量设定受益计划变动额										
利息收入				2.权益法下不能转损益的其他综合收益										
加：其他收益	12.40	636,018,277.47	145,401,034.08	3.其他权益工具投资公允价值变动		22,375,766.40	-4,195,456.20							
投资收益（损失以“-”号填列）	12.41	70,580,528.00	75,302,274.26	4.企业自身信用风险公允价值变动										
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		26,087,251.45	36,027,898.26	（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-							
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				1.权益法下可转损益的其他综合收益										
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				2.其他债权投资公允价值变动损益										
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	12.42	4,575,358.20	-20,171,094.26	3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额										
信用减值损失（损失以“-”号填列）	12.43	-346,290.91	-400,750.71	4.其他债权投资信用减值准备										
资产减值损失（损失以“-”号填列）				5.现金流量套期储备										
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12.44	142,712,396.58	105,331,123.71	6.外币财务报表折算差额										
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		878,551,063.94	450,813,494.04	7.其他										
加：营业外收入	12.45	20.55	203.10	六、综合收益总额		800,880,261.23	350,624,243.23							
减：营业外支出	12.46	29,614,168.45	1,318,200.10											

注：后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

法定代表人：马德民

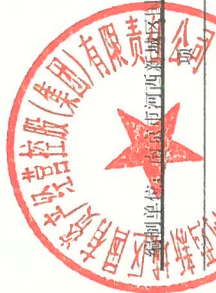
主管会计工作的负责人：萧泽筠

会计机构负责人：陈勉

萧泽筠

陈勉





现金流量表

企财03表
金额单位：元

编制单位：河南兴业投资管理集团有限公司

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)

审计报告

2024年度

项目	附注	2024年度	2023年度	项 目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：				支付其他与投资活动有关的现金			175,500,000.00
销售商品、提供劳务收到的现金		3,932,683,994.43	6,685,299,700.41	投资活动现金流出小计			1,303,744,542.13
收到的税费返还		-	-	投资活动产生的现金流量净额			-1,020,377,279.36
收到其他与经营活动有关的现金		904,017,419.30	1,074,642,238.74				
经营活动现金流入小计		4,836,701,413.73	7,759,941,939.15	三、筹资活动产生的现金流量：			
购买商品、接受劳务支付的现金		534,053,969.46	1,009,407,928.82	吸收投资收到的现金			1,100,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		47,467,981.02	48,029,095.56	取得借款所收到的现金			7,383,880,000.00
支付的各项税费		142,384,326.64	81,279,864.26	发行债券收到的现金			9,000,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,410,321,999.11	23,102,125.34	收到其他与筹资活动有关的现金			504,958,222.55
经营活动现金流出小计		2,134,228,276.23	1,161,819,013.98	筹资活动现金流入小计			17,483,880,000.00
经营活动产生的现金流量净额		2,702,473,137.50	6,598,122,925.17	偿还债务所支付的现金			21,098,838,339.72
二、投资活动产生的现金流量：				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			1,842,760,119.28
收回投资收到的现金		-	46,644,688.26	支付其他与筹资活动有关的现金			600,000,000.00
取得投资收益收到的现金		72,304,776.55	66,501,176.00	筹资活动现金流出小计			23,541,598,459.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		320,205,318.84	170,221,398.51	筹资活动产生的现金流量净额			-6,057,718,459.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额							
收到其他与投资活动有关的现金				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
投资活动现金流入小计		392,510,095.39	283,367,262.77				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		8,480,468.71	6,478,061.57	五、现金及现金等价物净增加额			-1,427,665,676.53
投资支付的现金		518,000,000.00	1,121,766,480.56	加：期初现金及现金等价物余额			3,334,280,509.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				六、期末现金及现金等价物余额			2,854,307,696.01

注：后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：马德民

主管会计工作的负责人：萧泽筠

会计机构负责人：陈勉

萧泽筠

陈勉

3201000131421





所有者权益变动表

金额单位：元

2024年度												金额单位：元			
项	附注	实收资本				其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	其他	优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额		3,666,000,000.00		5,300,000,000.00	-				14,497,979,811.49	-	-34,567,977.15	-	388,922,406.68	3,397,192,416.90	27,215,526,657.92
加：会计政策变更															-
前期差错更正															-
其他															-
二、本期期初余额		3,666,000,000.00	-	5,300,000,000.00	-				14,497,979,811.49	-	-34,567,977.15	-	388,922,406.68	3,397,192,416.90	27,215,526,657.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,375,766.40	-	77,850,449.48	700,654,045.35	800,880,261.23
（一）综合收益总额											22,375,766.40			778,504,494.83	800,880,261.23
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股															-
2.其他权益工具持有者投入资本															-
3.股份支付计入所有者权益的金额															-
4.其他															-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,850,449.48	-77,850,449.48	-
1.提取盈余公积													77,850,449.48	-77,850,449.48	-
2.对所有者（或股东）的分配															-
3.其他															-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）															-
2.盈余公积转增资本（或股本）															-
3.盈余公积弥补亏损															-
4.设定受益计划变动额结转留存收益															-
5.其他综合收益结转留存收益															-
6.其他															-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取															-
2.本期使用															-
（六）其他															-
四、本期期末余额		3,666,000,000.00	-	5,300,000,000.00	-				14,497,979,811.49	-	-12,192,210.75	-	466,772,856.16	4,097,846,462.25	28,016,406,919.15



注：后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
法定代表人：马德民

主管会计工作的负责人：萧泽筠

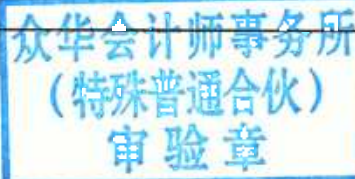
萧泽筠

会计机构负责人：陈勉

陈勉



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



1 公司基本情况

1.1 公司概况

南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 2003 年 1 月 6 日, 由南京市工商行政管理局核准注册, 注册号为 320100000037099, 2016 年 5 月 3 日换发统一社会信用代码 9132010074537527XA《营业执照》。

根据《市政府关于组建南京市河西新城区国有资产经营(控股)有限责任公司的批复》(宁政复【2002】75 号文)批准, 成立南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司, 注册资本 1 亿元, 出资人为南京河西新城区开发建设指挥部(现更名为南京河西新城区开发建设管理委员会, 以下简称“河西管委会”)。

2003 年 8 月 6 日, 公司注册资本增加为 5 亿元。2005 年 3 月, 根据南京市人民政府对《关于将河西国资公司出资人调整为市国资集团的请示》的批复意见(宁府办文【2005】190 号)和南京市国有资产投资管理控股(集团)有限公司(以下简称市国资集团)《关于明确南京市河西新城区国有资产经营(控股)有限公司出资人及增加资本金的通知》(宁国资集团【2005】20 号), 出资人由管委会调整为市国资集团, 同时将河西管委会的有关滨江公园土地资产 15.66 亿元注入本公司, 注册资本增加为 20.66 亿元。2011 年 9 月, 市国资集团资金置换土地出让, 账面减少无形资产, 增加货币资金, 实收资本不变。

2006 年 6 月 22 日, 经南京市人民政府宁政复【2006】46 号文件批复, 公司更名为南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司, 出资人由市国资集团调整为南京市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“南京市国资委”)。

根据南京市国资委宁国资资产【2010】187 号文件批复, 同意公司申请增加注册资本人民币 16 亿元, 变更后的注册资本为人民币 36.66 亿元, 至 2011 年末公司已收到由河西管委会代南京市国资委缴纳出资 160,000.00 万元, 办理了验资手续并进行了工商变更。

2014 年根据中共南京市委南京市人民政府关于组建南京东南国资投资集团有限责任公司(以下简称“东南集团”)的决定(宁委【2014】151 号), 出资人由南京市国资委变更为东南集团和河西管委会, 持股比例分别为 60.00%和 40.00%。

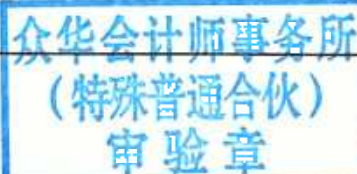
截至 2024 年 12 月 31 日, 股东持股情况如下:

股东名称	金额(万元)	持股比例(%)
南京东南国资投资集团有限责任公司	219,960.00	60.00
南京河西新城区开发建设管理委员会	146,640.00	40.00
合计	366,600.00	100.00

公司住所: 南京市建邺区江山大街 70 号 A3-1 号楼
公司法定代表人: 马德民
公司营业期限: 2003 年 1 月 6 日至 2053 年 1 月 5 日

实际从事的主要经营活动: 许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 股权投资; 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 园林绿化工程施工; 市政设施管理; 土地整治服务; 园区管理服务; 农业园艺服务; 智能农业管理(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)





2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

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

2.2 持续经营

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

3 重要会计政策及会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

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

3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.4.1 同一控制下的企业合并

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, 认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 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。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。



3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 (续)

3.4.1 同一控制下的企业合并 (续)

合并方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。

合并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。

3.4.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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; 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。

购买方的合并成本和购买方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差额, 计入当期损益。

3.4.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时, 按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

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权益法核算下的其他综合收益等的, 与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3.5 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

3.5.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法(续)

3.5.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额, 视为投资方控制被投资方。相关活动, 系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.5.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权, 不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的, 将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时, 公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的, 该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下, 综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.5.4 投资性主体

当同时满足下列条件时, 视为投资性主体:

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的, 从一个或多个投资者处获取资金;
- 2) 该公司的唯一经营目的, 是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报;
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的, 通常情况下符合下列所有特征:

- 1) 拥有一个以上投资;
- 2) 拥有一个以上投资者;
- 3) 投资者不是该主体的关联方;
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体, 则母公司仅将其为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表; 其他子公司不予以合并。母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体, 则将其控制的全部主体, 包括那些通过投资性主体所间接控制的主体, 纳入合并财务报表范围。

3.5.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的, 按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整; 或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者(股东)权益变动表为基础, 在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表的影响后, 由本公司合并编制。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法(续)

3.5.5 合并程序(续)

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益, 应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额, 作为少数股东权益, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的, 在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目, 反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的, 其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制现金流量表时, 将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表; 同时对比较报表的相关项目进行调整, 视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制合并现金流量表时, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

3.5.6 特殊交易会计处理

3.5.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

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

3.5.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

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, 在合并财务报表中, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法(续)

3.5.6 特殊交易会计处理(续)

3.5.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时, 对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时, 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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

3.5.6.4 企业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, 且该多次交易属于一揽子交易的处理

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, 应当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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下:

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, 通常表明多次交易事项属于一揽子交易:

- 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。

3.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

3.6.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.6.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理:

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



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法(续)

3.6.2 共同经营参与方的会计处理(续)

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

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

对共同经营不享有共同控制的参与方, 如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的, 按照上述方法进行会计处理; 否则, 按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3.7 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指持有的期限短(一般指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及价值变动风险很小的投资。

3.8 外币业务和外币报表折算

3.8.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币, 所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外, 直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.8.2 外币财务报表的折算

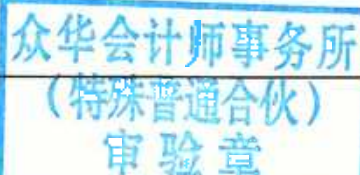
以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币, 所有者权益中除未分配利润项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额, 在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

3.9 金融工具

3.9.1 金融工具的确认和终止确认

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。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

3.9.1 金融工具的确认和终止确认(续)

对于以常规方式购买或出售金融资产的, 本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债, 或者在交易日终止确认已出售的资产, 同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的, 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, 且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;
- 3) 该金融资产已转移, 且本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是, 本公司未保留对该金融资产的控制。

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

3.9.2 金融资产的分类

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下三类:

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

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产:

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- (2) 该金融资产的合同条款规定, 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。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资)

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- (2) 该金融资产的合同条款规定, 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。

当应收票据和应收账款同时满足以上条件时, 本公司将其划分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, 在报表中列示为应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第1)项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第2)项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资)之外的金融资产, 本公司将其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。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

3.9.2 金融资产的分类(续)

在初始确认时, 本公司可以将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(非交易性权益工具投资), 并按照规定确认股利收入。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该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。

3.9.3 金融负债的分类

除下列各项外, 本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 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。
- 3) 不属于本条第1)项或第2)项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第1)项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中, 本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 本公司可以将金融负债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, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
 - 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 该指定一经做出, 不得撤销。

3.9.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具, 是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的, 本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产, 且同时符合下列条件的, 本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具, 将其作为单独存在的衍生工具处理:

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。
- 2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

3.9.5 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时, 对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类, 自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日, 是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

3.9.6 金融工具的计量

1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债, 按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债, 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或金融负债, 相关交易费用应当计入初始确认金额。

2) 后续计量

初始确认后, 本公司对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后, 本公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- 1) 扣除已偿还的本金。
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- 3) 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 本公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调), 本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

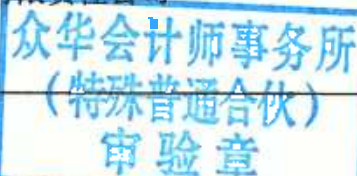
3.9.7 金融工具的减值

1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (2) 租赁应收款。
- (3) 贷款承诺和财务担保合同。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

3.9.7 金融工具的减值(续)

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型, 包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 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(非交易性权益工具投资), 以及衍生金融资产。

2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终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的金融资产之外, 本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加, 并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加, 处于第一阶段, 本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备, 无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加, 处于第二阶段, 本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备, 无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。

对于已发生信用减值的金融资产, 处于第三阶段, 本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日, 本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额, 本公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资), 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 并将减值损失或利得计入当期损益, 且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备, 但在当期资产负债表日, 该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的, 本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备, 由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时, 本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

3.9.7 金融工具的减值(续)

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具, 本公司按照下列方法确定其信用损失:

- (1) 对于金融资产, 信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- (2) 对于租赁应收款项, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- (3) 对于未提用的贷款承诺, 信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下, 本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- (4) 对于财务担保合同, 信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额, 减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- (5) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产, 信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率, 来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外, 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, 以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的, 可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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。

4) 应收票据及应收账款减值

对于应收票据及应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据及应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征将应收票据及应收账款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值, 则本公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的应收账款, 账龄自确认之日起计算。

应收票据及应收账款组合:

组合名称

确定组合依据

应收票据组合 1

信用程度较高的承兑银行的银行承兑汇票及出票人为国有企业的商业承兑汇票

应收票据组合 2

其他的承兑银行的银行承兑汇票

应收账款组合 1

账龄组合

应收账款组合 2

应收关联方款项

应收账款组合 3

不属于上述组合的其他款项



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

3.9.7 金融工具的减值(续)

各组合预期信用损失率

应收账款账龄组合

账龄	预期信用损失率(%)
1 年以内	0
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	20.00
3 至 5 年	50.00
5 年以上	100.00

本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 信用程度较高的承兑银行的银行承兑汇票及出票人为国有企业的商业承兑汇票及应收关联方款项一般情况下不计提预期信用损失。

5) 其他应收款减值

按照 3.9.7.2) 中的描述确认和计量减值。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款, 账龄自确认之日起计算。确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	账龄组合
其他应收款组合 2	应收备用金和代垫款
其他应收款组合 3	应收其他应收款项
其他应收款组合 4	应收关联方款项
其他应收款组合 5	无风险组合

各组合预期信用损失率

应收账款组合: 对于划分为账龄组合的其他应收款, 参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失, 其他应收款账龄组合明细如下:

账龄	预期信用损失率(%)
1 年以内	0
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	20.00
3 至 5 年	50.00
5 年以上	100.00

应收备用金和代垫款组合: 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况及未来经济状况的与预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 该组合预期信用损失为 0%。

应收其他应收款项组合: 该组合主要为代扣代缴个人所得税等款项, 本公司结合当前状况及未来经济状况的与预测, 该组合预期信用损失为 0%。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

应收关联方款项组合: 该组合主要为本公司与统一控制下关联企业和其他关联方之间的往来款项, 本公司结合当前状况及未来经济状况的与预测, 该组合预期信用损失为 0%。

无风险组合: 该组合主要为政府部门或涉及政府部门有关业务的款项, 该组合预期信用损失为 0%。

6) 合同资产减值

对于合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 合同资产确定组合的依据同应收账款确定组合的依据。

3.9.8 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益, 除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一:

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资, 且本公司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。
- 3) 是一项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其公允价值变动应当计入其他综合收益。
- 4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资), 其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时, 才能确认股利收入并计入当期损益:

- 1) 本公司收取股利的权利已经确立;
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司;
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的, 按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的, 按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失, 在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

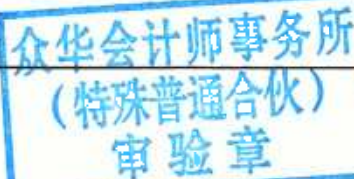
对于本公司将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理:

- 1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额, 计入其他综合收益;
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第 1) 规定对该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(包括本公司自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。该金融负债终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的, 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从其他综合收益中转出, 计入留存收益。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9.9 报表列示

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的所有利得或损失(债务工具投资), 除减值损失或利得和汇兑损益之外, 均计入其他综合收益, 直至该金融资产终止确认或被重分类。但是, 采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出, 计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的, 对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出, 调整该金融资产在重分类日的公允价值, 并以调整后的金额作为新的账面价值。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 在“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产, 在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资, 在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资, 在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资, 在“其他流动资产”科目列示。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资, 在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值, 在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资, 在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资, 在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债, 以及本公司持有的直接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, 在“交易性金融负债”科目列示。

3.9.10 权益工具

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

3.10 应收票据

详见 3.9 金融工具附注。

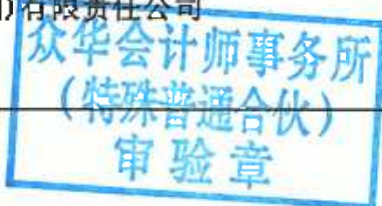
3.11 应收账款

详见 3.9 金融工具附注。

3.12 应收款项融资

详见 3.9 金融工具附注。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.13 其他应收款

详见 3.9 金融工具附注。

3.14 存货

3.14.1 存货的类别

存货包括开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括土地开发成本、拟开发产品、在建开发产品及已完工开发产品。非房地产存货为原材料、库存商品、周转材料及其他存货等。

土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设, 使其达到建设用地条件所支付的各类支出。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业; 在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业; 拟开发产品是指购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时, 拟开发产品全部转入在建开发产品; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入在建开发产品, 未开发土地仍保留在拟开发产品。

房地产开发产品的实际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。

3.14.2 发出存货的计价方法

公司取得存货按实际成本计量。

房地产开发产品发出时, 采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

除房地产开发产品外, 其他存货发出时的成本按加权平均法核算, 产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

3.14.3 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.14.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

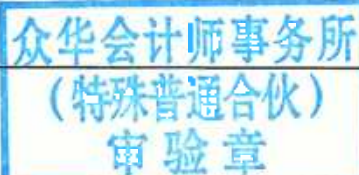
3.14.5 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值, 以取得的确凿证据为基础, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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

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





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.15 合同资产

3.15.1 合同资产的确认方法及标准

本公司将拥有的、无条件(即仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示, 将已向客户转让商品而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。

3.15.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.9 金融工具附注。

3.16 持有待售资产

3.16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

同时满足下列条件的非流动资产或处置组, 确认为持有待售资产:

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

确定的购买承诺, 是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议, 该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款, 使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

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

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组, 公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额, 以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外, 由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额, 计入当期损益。

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时, 首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值, 然后按照前款的规定进行会计处理。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额, 先抵减处置组中商誉的账面价值, 再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额予以恢复, 并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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, 以前减记的金额予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用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。已抵减的商誉账面价值, 以及适用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。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.16 持有待售资产(续)

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额, 根据处置组中除商誉外适用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。

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因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时, 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。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时, 将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

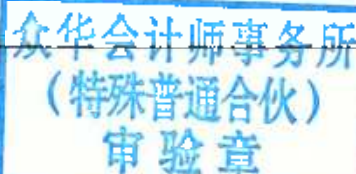
3.16.2 终止经营的认定标准和列报方法

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

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营, 本公司在当期财务报表中, 将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的, 本公司在当期财务报表中, 将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 长期股权投资

3.17.1 共同控制、重大影响的判断标准

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, 则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不视为共同控制。

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, 则视为对被投资单位实施重大影响。

3.17.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下述方法确认其初始投资成本:

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用, 按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.17.3 后续计量及损益确认方法

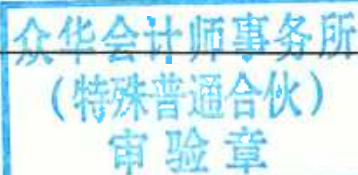
3.17.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。

3.17.3.2 权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资, 采用权益法核算, 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; 长期股权投资的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。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 长期股权投资(续)

采用权益法核算时, 投资方取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 投资方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; 投资方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所有者权益。投资方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可辨认净资产的公允价值为基础, 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投资方不一致的, 按照投资方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等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资方在其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。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时, 与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的, 全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资, 其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的, 无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响, 投资方都按照金融工具政策的有关规定, 对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益, 并对其余部分采用权益法核算。

3.17.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

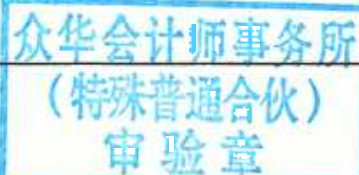
按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算时的留存收益。

3.17.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算, 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。

因处置部分权益性投资等原因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, 改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时, 按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 长期股权投资(续)

3.17.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示, 公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资, 采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资, 不再符合持有待售资产分类条件的, 从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3.17.3.6 处置长期股权投资的处理

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

3.18 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物, 以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 在发生时计入当期损益。

3.19 固定资产

3.19.1 固定资产确认条件

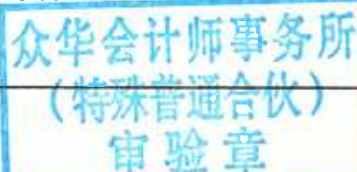
固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

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

3.19.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	40-50	5	1.9-2.38
家具设备	直线法	5	5	19.00
机器设备	直线法	5	5	19.00
电子设备	直线法	5	5	19.00
运输设备	直线法	5	5	19.00
其他设备	直线法	5	5	19.00





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.20 在建工程

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

3.21 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用, 在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时, 开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化, 其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过3个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内, 专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额; 一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

3.22 无形资产

3.22.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术、通过建设经营移交方式(BOT)取得的资产等。无形资产以实际成本计量。公司制改建时国有股股东投入的无形资产, 按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.22 无形资产(续)

3.22.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性, 分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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:

- 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) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益;
- 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。

不满足上述条件的开发阶段的支出, 于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出, 自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。

3.23 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

3.24 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本报告期内和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

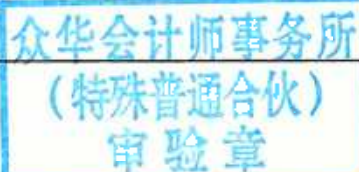
长期待摊费用性质	摊销方法	摊销年限
装修费用	直线法	3-5 年

3.25 合同负债

3.25.1 合同负债的确认方法

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





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.26 职工薪酬

3.26.1 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费, 在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的, 按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金, 以及按规定提取的工会经费和职工教育经费, 在职工为公司提供服务的会计期间, 根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额, 并确认相应负债, 计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时, 确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬, 并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时, 公司确认相关的应付职工薪酬:

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

3.26.2 离职后福利的会计处理方法

3.26.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间, 将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划, 预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的, 公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3.26.2.2 设定受益计划

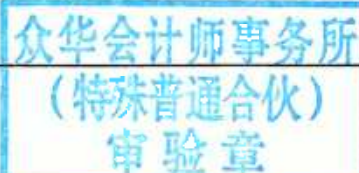
公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

- 1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- 2) 设定受益计划存在资产的, 公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。
- 3) 确定计入当期损益的金额。
- 4) 确定计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间, 并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时, 按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末, 公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为: 服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.26 职工薪酬(续)

在设定受益计划下, 公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

3.26.3 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

- 1) 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。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

3.26.4 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外, 公司按照关于设定受益计划的有关政策, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产, 在报告期末, 将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- 1) 服务成本。
 - 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
 - 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。
- 为简化相关会计处理, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的, 公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务; 长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的, 公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

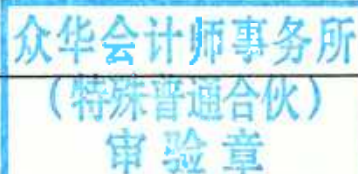
3.27 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务, 其履行很可能导致经济利益的流出, 在该义务的金额能够可靠计量时, 确认为预计负债。对于未来经营亏损, 不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的, 通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数; 因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额, 确认为利息费用。

于资产负债表日, 对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整, 以反映当前的最佳估计数。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.28 股份支付及权益工具

3.28.1 股份支付的种类

根据结算方式分为以权益结算的涉及职工的股份支付、以现金结算的涉及职工的股份支付

3.28.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的涉及职工的股份支付, 授予后立即可行权的, 按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积; 授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按照权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

以现金结算的涉及职工的股份支付, 授予后立即可行权的, 按照授予日本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用和相应负债; 授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权情况的最佳估计为基础, 按照本公司承担负债的公允价值金额, 将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应负债。

3.29 优先股、永续债等其他金融工具

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》和《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》(财会[2019]2 号), 对发行的优先股/永续债(例如长期含权中期票据)/认股权/可转换公司债券等金融工具, 本公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式, 结合金融资产、金融负债和权益工具的定义, 在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日, 对于归类为权益工具的金融工具, 其利息支出或股利分配作为公司的利润分配, 其回购、注销等作为权益的变动处理; 对于归类为金融负债的金融工具, 其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理, 其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.30 收入

3.30.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

3.30.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则

合同开始日, 本公司对合同进行评估, 识别合同所包含的各单项履约义务, 并确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行。

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

- 1) 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。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。
- 3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途, 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。

对于在某一时段内履行的履约义务, 本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时, 已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 1) 本公司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。
- 2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 3) 本公司已将该商品实物转移给客户, 即客户已实物占有该商品。
- 4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 5) 客户已接受该商品。
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额, 不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

合同中存在可变对价的, 本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数, 但包含可变对价的交易价格, 不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

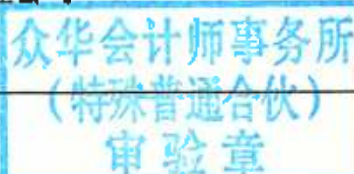
合同中存在重大融资成分的, 本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额, 在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日, 本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的, 不考虑合同中存在的重大融资成分。

客户支付非现金对价的, 本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的, 参照本公司承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的, 作为可变对价处理。

本公司应付客户(或向客户购买本公司商品的第三方)对价的, 将该应付对价冲减交易价格, 并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入, 但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

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





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.30 收入(续)

3.30.1.2 各业务类型收入确认和计量具体政策

对于附有销售退回条款的销售, 本公司在客户取得相关商品控制权时, 按照因向客户转让商品而预期有权取得的对价金额确认收入, 按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债; 同时, 按照预期将退回商品转让时的账面价值, 扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额, 确认为一项资产, 即应收退货成本, 按照所转让商品转让时的账面价值, 扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日, 本公司重新估计未来销售退回情况, 并对上述资产和负债进行重新计量。

根据合同约定、法律规定等, 本公司为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证, 本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》准则进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证, 本公司将其作为一项单项履约义务, 按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例, 将部分交易价格分摊至服务类质量保证, 并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时, 本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

本公司有权自主决定所交易商品的价格, 即本公司在向客户转让商品及其他产品前能够控制该产品, 则本公司为主要责任人, 按照已收或应收对价总额确认收入。否则, 本公司为代理人, 按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入, 该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额, 或者按照既定的佣金金额或比例等确认。

本公司业务类型包括: 销售商品、工程施工劳务、房地产销售收入、物业管理服务收入、酒店运营收入、酒店管理收入、市政管养服务收入、展会服务收入、其他收入等, 各业务类型具体收入确认和计量政策如下:

1) 销售商品

公司提供的商品销售, 属于在某一时点履行履约义务, 在满足商品已经交付给客户, 公司已取得交付商品的现时收款权利, 商品所有权上的风险和报酬已经转移给客户, 客户已取得商品控制权时确认商品销售收入。

2) 工程施工劳务

公司从事的城市基础设施、配套设施等建筑施工业务(业主单位主要为政府单位)、委托建设业务、生态环境修复及市政园林景观建设业务。由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品, 本公司将其作为某一时段内履行的履约义务, 根据履约进度在一段时间内确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。对于在某一时段内履行的履约义务, 本公司根据商品和劳务的性质, 采用产出法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。本公司根据客户或监理方已确认产值或工作量且预计相关经济利益很可能流入时确认收入。

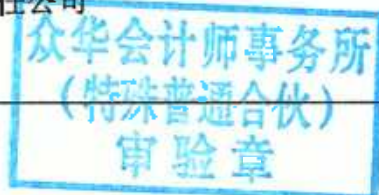
3) 房地产销售收入

房地产销售在房产完工并验收合格, 签订了销售合同, 达到销售合同约定的交付条件, 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明, 在客户取得相关商品或服务控制权时点, 确认销售收入的实现。

4) 物业管理服务收入

物业收入金额, 具有业主认可的物业合同、协议或其它结算通知书, 履行了合同规定的义务, 开具发票且价款已经取得或确信可以取得, 按已经取得或确信可以取得的金额确定。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.30 收入(续)

3.30.1.2 各业务类型收入确认和计量具体政策(续)

5) 酒店运营收入

酒店运营, 主要经营酒店业务, 收入来源包括客房、餐饮、商品销售、电话服务、洗衣等。除餐饮服务收入在服务提供结束的时点确认, 其他酒店经营业务的服务收入均于提供服务的会计期间确认收入, 销售商品的收入于商品控制权转移予客户时确认为收入。

6) 酒店管理收入

本公司下属的管理公司与成员酒店签订委托管理合同, 提供酒店日常运营及管理服务, 以成员酒店的营业收入或酒店营业总利润为基数, 按照合同约定比率于提供服务的会计期间确认管理费收入。

7) 市政管养服务收入

市政管养服务收入金额, 履行了合同规定的义务, 具有委托方认可的结算通知书, 开具发票且价款已经取得或确信可以取得, 按已经取得或确信可以取得的金额确定。

8) 展会服务收入

根据合同约定为客户提供会展服务, 属于在某一时点履行履约义务。当已经收回服务款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

9) 其他收入

①股票投资在持有期间应取得的现金股利扣除由上市公司代扣代缴的个人所得税后的净额确认为投资收益。债券投资在持有期间应取得的按票面利率或者发行价计算的利息扣除在适用情况下由债券发行企业代扣代缴的个人所得税及由基金管理人缴纳的增值税后的净额确认为利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的公允价值变动确认为公允价值变动损益; 于处置时, 其处置价格与初始确认金额之间的差额确认为投资收益, 其中包括从公允价值变动损益结转的公允价值累计变动额。

③应收款项在持有期间确认的利息收入按实际利率法计算, 实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.31 合同成本

3.31.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本, 即本公司为履行合同发生的成本, 不属于其他企业会计准则规范范围且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) 该成本与一份当期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) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
- 3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本, 即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; 该资产摊销期限不超过一年的, 在发生时计入当期损益。增量成本, 是指本企业不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等), 在发生时计入当期损益, 但是, 明确由客户承担的除外。

3.31.2 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。

3.31.3 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时, 首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失; 然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的, 超出部分应当计提减值准备, 并确认为资产减值损失。

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



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.32 政府补助

3.32.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3.32.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3.32.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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

3.32.4 政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助, 按照经济业务实质, 计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助, 计入营业外收支。

3.32.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的, 在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值;

存在相关递延收益的, 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。

3.32.6 政策性优惠贷款贴息的处理

财政将贴息资金拨付给贷款银行, 由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的, 按以下方法进行会计处理:

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值, 按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给企业, 企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.33 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。

除单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易, 以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等)之外, 对于其他既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。对于前述单项交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异, 在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

3.34 租赁

3.34.1 租赁的识别

租赁, 是指在一定期间内, 出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日, 本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡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对价, 则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的, 本公司将合同予以分拆, 并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的, 本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

3.34.2 本公司作为承租人的会计处理方法

3.34.2.1 初始确认

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债, 使用权资产、租赁负债的会计处理详见“3.34.2.4 使用权资产”、“3.34.2.5 租赁负债”。

3.34.2.2 租赁变更

租赁变更, 是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更, 包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权, 延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日, 是指双方就租赁变更达成一致的日期。

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:

- 1) 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;
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.34 租赁(续)

3.34.2 本公司作为承租人(续)

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, 本公司按照租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊, 重新确定变更后的租赁期; 并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现, 以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时, 本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率; 无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的, 本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响, 本公司区分以下情形进行会计处理:

- 1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的, 承租人应当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;
- 2) 其他租赁变更导致租赁负债重新计量的, 承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3.34.2.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁, 本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3.34.2.4 使用权资产

使用权资产, 是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日, 本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项:

- 1) 租赁负债的初始计量金额;
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额, 存在租赁激励的, 扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 3) 承租人发生的初始直接费用;
- 4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本, 属于为生产存货而发生的除外。

在租赁期开始日后, 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量, 即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的, 相应调整使用权资产的账面价值。

自租赁期开始日起, 本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途, 计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时, 根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式做出决定, 以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时, 遵循以下原则: 能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧; 无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值, 本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值, 进行后续折旧。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.34 租赁(续)

3.34.3 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法

在租赁开始日, 本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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, 出租人将该项租赁分类为融资租赁, 除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

3.34.3.1 经营租赁会计处理

在租赁期内各个期间, 本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供免租期的, 本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法进行分配, 免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的, 将该费用自租金收入总额中扣除, 按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本, 在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产, 本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧; 对于其他经营租赁资产, 采用系统合理的方法进行摊销。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的, 本公司自变更生效日开始, 将其作为一项新的租赁进行会计处理, 与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

3.34.3.2 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3.34.4 转租赁

本公司作为转租出租人, 将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产, 而不是租赁资产, 对转租赁进行分类。

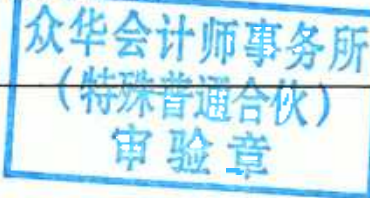
3.34.5 售后租回

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分, 计量售后租回所形成的使用权资产, 并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为承租人继续确认被转让资产, 同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“3.9 金融工具”。

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为出租人对资产购买进行会计处理, 并根据前述“本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为出租人不确认被转让资产, 但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“3.9 金融工具”附注。





3 重要会计政策和会计估计(续)

3.35 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额, 或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额, 包含于长期股权投资。

3.36 重要会计政策、会计估计的变更

3.36.1 重要会计政策变更

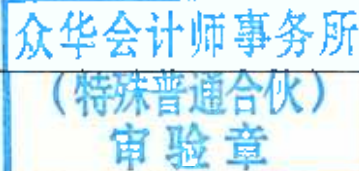
会计政策变更的内容和原因	影响金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号), “关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号), “关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。

除上述事项外, 2024 年度无其他重要会计政策变更。

3.36.2 重要会计估计变更

2024 年度无重要会计估计变更。





4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%/9%/6%/5%/3%
城市维护建设税	应纳流转税	7%
教育费附加	应纳流转税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

4.2 税收优惠

(1) 根据财政部、税务总局发布的《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号), 对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税政策, 延续执行至 2027 年 12 月 31 日, 以及《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号), 对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司子公司南京河西新城建设实业有限公司、子公司南京河西私募基金管理公司、子公司江苏台湾名品城开发有限公司、子公司南京润园生态工程有限公司、子公司南京润开生态工程有限公司、子公司南京金帆酒店管理股份有限公司、子公司南京博观置业顾问有限公司、子公司江山智联(安徽)城市物业服务有限责任公司、子公司南京河西利邨建设发展有限公司、子公司江苏昉元工程建设有限公司、合营公司安徽建石未来城市运营管理有限公司符合上述文件中小型微利企业的条件, 报告期内享受企业所得税 20% 优惠税率及相应减免政策。

(2) 根据财政部、税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号), 自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本公司子公司南京河西新城建设实业有限公司、子公司南京河西私募基金管理公司、子公司江苏台湾名品城开发有限公司、子公司南京润园生态工程有限公司、子公司南京润开生态工程有限公司、子公司南京金帆酒店管理股份有限公司、子公司南京博观置业顾问有限公司、子公司江山智联(安徽)城市物业服务有限责任公司、子公司南京河西利邨建设发展有限公司、子公司江苏昉元工程建设有限公司、子公司安徽建石未来城市运营管理有限公司报告期内享受城市维护建设税、教育费附加、房产税、印花税减半征收政策。

(3) 根据《财政部国家税务总局关于体育场馆房产税和城镇土地使用税政策的通知》财税【2015】130 号, 本公司子公司南京河西会议展览有限责任公司符合条件的会展相关房屋建筑在报告期内减免房产税。



5 合并财务报表项目附注

本附注期初余额系 2024 年 1 月 1 日余额、期末余额系 2024 年 12 月 31 日余额, 本期发生额系 2024 年度发生额、上期发生额系 2023 年度发生额。若无特别说明, 2024 年 1 月 1 日余额与 2023 年 12 月 31 日余额一致。

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	251,423.77	343,995.91
银行存款	4,422,978,559.30	5,669,799,162.69
其他货币资金	19,183,762.97	96,131,265.70
合计	4,442,413,746.04	5,766,274,424.30

5.2 交易性金融资产

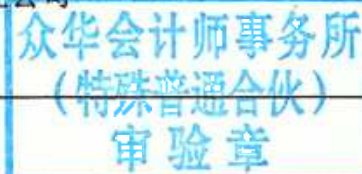
项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	118,650,238.04	114,074,879.84
其中: 债务工具投资		
权益工具投资	118,650,238.04	114,074,879.84
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中: 债务工具投资		
权益工具投资		
合计	118,650,238.04	114,074,879.84

5.3 应收融资款项

5.3.1 应收账款融资分类

种类	期末余额	期初余额
应收票据	3,020,000.00	853,787.00
应收账款		
合计	3,020,000.00	853,787.00





5 合并财务报表项目附注(续)

5.4 应收账款

5.4.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,131,290,241.31	1,198,076,098.54
1 至 2 年	630,463,505.21	229,844,646.06
2 至 3 年	102,353,741.52	26,146,113.69
3 至 4 年	6,527,333.36	1,130,865.75
4 至 5 年	1,130,865.75	311,644.00
5 年以上	4,310,510.38	4,437,874.38
小计	1,876,076,197.53	1,459,947,242.42
减: 坏账准备	24,550,797.53	16,606,461.53
合计	1,851,525,400.00	1,443,340,780.89

5.4.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
按单项计提坏账准备	4,029,160.34	0.21	2,378,419.65	59.03	1,650,740.69
按组合计提坏账准备	1,872,047,037.19	99.79	22,172,377.88	1.18	1,849,874,659.31
其中：账龄组合	973,916,294.60	51.91	22,172,377.88	2.28	951,743,916.72
关联方	626,563,216.60	33.40			626,563,216.60
其他组合	271,567,525.99	14.48			271,567,525.99
合 计	1,876,076,197.53	100.00	24,550,797.53	1.31	1,851,525,400.00

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
按单项计提坏账准备	920,561.85	0.06	920,561.85	100.00	
按组合计提坏账准备	1,459,026,680.57	99.94	15,685,899.68	1.08	1,443,340,780.89
其中：账龄组合	1,027,235,849.75	70.36	15,685,899.68	1.53	1,011,549,950.07
关联方	357,087,860.72	24.46			357,087,860.72
其他组合	74,702,970.10	5.12			74,702,970.10
合 计	1,459,947,242.42	100.00	16,606,461.53	1.14	1,443,340,780.89



5 合并财务报表项目附注(续)

5.4 应收账款(续)

5.4.3 单项计提坏账款项情况如下:

名称	期末余额		计提比例(%)
	账面余额	坏账准备	
南京喜之家母婴在线电子商务有限公司	920,561.85	920,561.85	100.00
南京西祠信息技术股份有限公司	107,364.00	107,364.00	100.00
江苏宁欣智文化发展有限公司	2,751,234.49	1,100,493.80	40.00
南京艺扬国际展览有限公司	250,000.00	250,000.00	100.00
合计	4,029,160.34	2,378,419.65	

5.4.4 按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄组合

账龄	期末余额		计提比例(%)
	应收账款	坏账准备	
1 年以内	852,041,002.57		
1 至 2 年	66,665,627.73	6,666,562.76	10.00
2 至 3 年	47,514,240.79	9,502,848.16	20.00
3 至 4 年	2,504,047.38	1,252,023.70	50.00
4 至 5 年	880,865.75	440,432.88	50.00
5 年以上	4,310,510.38	4,310,510.38	100.00
合 计	973,916,294.60	22,172,377.88	2.28

5.4.5 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	920,561.85	1,457,857.80				2,378,419.65
账龄组合	15,685,899.68	6,486,478.20				22,172,377.88
合计	16,606,461.53	7,944,336.00				24,550,797.53





5 合并财务报表项目附注 (续)

5.4 应收账款 (续)

5.4.6 期末按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况:

单位名称	款项性质	应收账款期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京南部新城会展中心发展有限公司	工程款	266,810,617.83	1-2 年	14.22	
中新南京生态科技岛投资发展有限公司	工程款	242,626,114.30	1 年以内	12.93	
南京市科技创新投资有限责任公司	工程款	104,120,039.94	1-3 年	5.55	
南京新湾置业有限责任公司	工程款	91,635,879.17	1 年以内	4.88	
南京同力建设集团股份有限公司	工程款	81,952,319.40	1 年以内	4.37	
合计		787,144,970.64		41.95	

5.4.7 应收地方政府或政府关联企业款项的情况

单位名称	款项性质	应收账款期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京市科技创新投资有限责任公司	工程款	104,120,039.94	1-3 年	5.55	
南京河西新城区开发建设管理委员会	工程款	26,090,918.52	滚动发生	1.39	
合计		130,210,958.46		6.94	



5 合并财务报表项目附注(续)

5.5 预付款项

5.5.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	12,006,042.26	62.92	7,753,404.49	58.47
1-2 年	1,691,195.11	8.86	743,179.12	5.60
2-3 年	688,436.24	3.61	2,319,330.91	17.49
3 年以上	4,696,514.28	24.61	2,444,587.41	18.44
合计	19,082,187.89	100.00	13,260,501.93	100.00

5.5.2 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
南京港华燃气有限公司	2,109,668.45	11.06
南通四建集团有限公司	1,800,365.33	9.43
上海隧道工程有限公司	1,763,848.98	9.24
南京供水工程有限公司	1,360,000.00	7.13
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	711,879.06	3.73
合计	7,745,761.82	40.59

5.6 其他应收款

5.6.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		2,700,000.00
应收股利		35,030,450,334.81
其他应收款	32,715,564,070.52	35,033,150,334.81
合计	32,715,564,070.52	35,033,150,334.81

5.6.2 应收股利

项目	期末余额	期初余额
江苏好邻居商业管理有限公司		2,700,000.00
合计		2,700,000.00

5.6.3 其他应收款

5.6.3.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	2,352,076,488.90	4,289,667,207.34
1 至 2 年	3,555,089,707.92	4,182,285,459.36
2 至 3 年	4,155,313,160.33	7,053,858,040.03
3 至 5 年	5,872,307,818.72	10,711,241,895.41
5 年以上	16,859,927,514.25	8,871,410,407.73
小计	32,794,714,690.12	35,108,463,009.87
减: 坏账准备	79,150,619.60	78,012,675.06
合计	32,715,564,070.52	35,030,450,334.81



5 合并财务报表项目附注(续)

5.6 其他应收款(续)

5.6.3.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他资金往来款	2,978,221,987.59	2,852,154,295.94
代收代付、代垫款项	188,385,221.14	1,374,865,400.95
与河西管委会往来款	29,556,142,845.69	30,506,931,449.77
押金及保证金	71,344,597.08	371,108,598.22
备用金	620,038.62	3,403,264.99
小计	32,794,714,690.12	35,108,463,009.87
减: 坏账准备	79,150,619.60	78,012,675.06
合计	32,715,564,070.52	35,030,450,334.81

5.6.3.3 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	142,389,188.79	0.43	59,508,988.59	41.79	82,880,200.20
按组合计提坏账准备	32,652,325,501.33	99.57	19,641,631.01	0.06	32,632,683,870.32
其中: 账龄组合	51,379,142.59	0.16	19,641,631.01	38.23	31,737,511.58
其他组合	32,600,946,358.74	99.41			32,600,946,358.74
合计	32,794,714,690.12	100.00	79,150,619.60	0.24	32,715,564,070.52

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	142,389,188.79	0.41	59,508,988.59	41.79	82,880,200.20
按组合计提坏账准备	34,966,073,821.08	99.59	18,503,686.47	0.05	34,947,570,134.61
其中: 账龄组合	44,614,357.55	0.13	18,503,686.47	41.47	26,110,671.08
其他组合	34,921,459,463.53	99.46			34,921,459,463.53
合计	35,108,463,009.87	100.00	78,012,675.06	0.22	35,030,450,334.81



南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.6 其他应收款(续)

5.6.3.4 单项计提坏账款项情况如下:

名称	期末余额		计提比例(%)
	账面余额	坏账准备	
紫金特别社区(南京市建邺区高新科技投资集团有限公司)	8,389,188.79	1,008,988.59	12.03
南京新城现代有轨电车有限公司	134,000,000.00	58,500,000.00	43.66
合计	142,389,188.79	59,508,988.59	

5.6.3.5 按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	18,503,686.47		59,508,988.59	78,012,675.06
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
--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	1,137,944.54			1,137,944.54
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	19,641,631.01		59,508,988.59	79,150,619.60

5.6.3.6 按组合计提坏账准备

组合计提项目: 账龄组合

名称	期末余额		计提比例(%)
	账面余额	坏账准备	
1 年以内	18,908,743.44		
1-2 年	13,758,967.32	1,375,896.73	10.00
2-3 年	38,013.19	7,603.04	20.00
3-5 年	830,570.80	415,285.40	50.00
5 年以上	17,842,845.84	17,842,845.84	100.00
合计	51,379,142.59	19,641,631.01	38.23



5 合并财务报表项目附注(续)

5.6 其他应收款(续)

5.6.3.7 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京河西新城区开发建设管理委员会	往来款	29,556,142,845.69	滚动发生	90.12	
南京颐玥居置业有限公司	往来款	1,115,079,923.70	1-3 年	3.40	
南京锦城房地产开发有限公司	往来款	300,000,000.00	1 年以内	0.91	
南京正奥置业发展有限公司	往来款	234,031,297.22	0-4 年	0.71	
南京科奥置业有限公司	往来款	205,235,197.47	0-2 年	0.63	
合计		31,410,489,264.08		95.77	

5.6.3.8 应收地方政府款项的情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京河西新城区开发建设管理委员会	往来款	29,556,142,845.69	滚动发生	90.12	
合计		29,556,142,845.69		90.12	



5 合并财务报表项目附注(续)

5.7 存货

5.7.1 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面 余额	存货 跌价 准备/ 合同 履约 成本 减值 准备	账面 价值	账面 余额	存货 跌价 准备/ 合同 履约 成本 减值 准备	账面 价值
原材料	4,722,752.86		4,722,752.86	4,358,283.97		4,358,283.97
库存商品	246,753.72		246,753.72			
消耗性生物 资产	15,106,436.18		15,106,436.18	14,705,301.47		14,705,301.47
合同履约成 本	17,148,938.29		17,148,938.29	34,591,785.78		34,591,785.78
待结算代建 项目	1,217,785,459.32		1,217,785,459.32	1,213,934,160.78		1,213,934,160.78
拟开发土地	1,294,768,885.42		1,294,768,885.42	424,768,885.42		424,768,885.42
在建开发产 品	10,421,141,970.36		10,421,141,970.36	8,666,493,952.01		8,666,493,952.01
已完工开发 产品	5,883,834,484.84		5,883,834,484.84	7,208,859,450.02		7,208,859,450.02
合计	18,854,755,680.99		18,854,755,680.99	17,567,711,819.45		17,567,711,819.45

5.8 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产【注 1】	172,452,916.83	
定期存款【注 2】	6,000,000.00	
应收利息	504,879.45	
合计	178,957,796.28	

【注 1】根据市政府办公厅 01 第 339 号文件传阅单, 由河西管委会组织开展河西大街 230 号地块收储工作, 该地块地上建筑为河西集团公司台湾名品城 1-8 号馆, 收储收益测算为 83,734.00 万元, 本期收到收储款 50,240.40 万元, 完成 6-8 号馆拆迁工作, 确认相应对价 33,493.60 万元。
根据项目拆迁交付情况, 尚余 1-5 号馆, 对应成本 17,245.29 万元资产尚未至交付状态, 预计 2025 年完成, 本期转入一年内到期的非流动资产。

【注 2】中国银行三年定期存款, 本金 600 万元, 存款利率 3.05%, 于 2025 年 3 月 29 日到期。





5 合并财务报表项目附注(续)

5.9 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税及预缴增值 税	431,655,392.39	347,972,267.15
预缴土地增值税	493,560,067.39	319,650,372.23
预缴企业所得税	188,663.66	70,545,572.57
预缴城建税	3,876,743.80	15,949,491.15
预缴教育费附加	2,679,990.18	11,268,155.46
其他	13,142.95	
合计	931,974,000.37	765,385,858.56

5.10 长期应收款

5.10.1 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	账面 余额	坏账 准备	账面 价值
关联方资 金拆借	1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00	
合计	1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00	

【注】子公司河西会展公司对联营企业南京斯图加特联合展览有限公司采用权益法核算, 因斯图加特公司持续亏损对其长期股权投资账面价值已减记至零, 长期应收款为对斯图加特公司的无息借款, 已全额计提坏账准备。

5.11 长期股权投资

5.11.1 长期股权投资情况表

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合 营企业投资	4,515,327,994.49	8,000,000.00	4,507,327,994.49	4,494,029,858.89	8,000,000.00	4,486,029,858.89
合计	4,515,327,994.49	8,000,000.00	4,507,327,994.49	4,494,029,858.89	8,000,000.00	4,486,029,858.89



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)
5.11.1 长期股权投资情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动				宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动			
1. 联营企业									
高安达基金管理有限公司	189,560,962.70			-8,747,598.84				180,813,363.86	
南京河西新城科技创业投资引导基金有限公司	14,351,554.33			47,340.23				14,398,914.56	
南京金融城建设发展股份有限公司	1,334,319,665.76			37,483,606.94				1,371,803,272.70	
南京中冶和融置业有限公司	226,423,152.34			5,083,769.10				231,486,921.44	
南京中冶正兴置业有限公司	336,089,974.69			-6,894,408.38			40,000,000.00	289,195,566.31	
南京德城置业有限公司	9,827,768.65			-3,074,724.3527				8,753,044.30	
安徽金宁未来城市运营有限责任公司	3,322,200.00			768,007.70				4,090,207.70	
南京奥莱房地产开发有限公司	400,851,374.95			-2,077,501.05				398,773,873.90	
南京奥融房地产开发有限公司	-2,426,268.20	30,000,000.00		-3,369,323.57				24,204,408.23	
南京东南奥体置业有限公司	117,721,957.97			-5,201,669.88				112,520,268.09	
南京科奥置业有限公司	87,722,409.80			-3,974,128.41				83,748,281.39	
南京正奥置业发展有限公司	626,296,609.58			-3,971,461.71				622,325,147.87	
南京正沃装饰工程有限公司	38,384.88			1,790.15				40,175.03	
				48					



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

被投资单位	期初余额	本期增减变动				宣告发放 现金股利 或利润	其他权益 变动	计提 减值 准备	期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整					
南京颐玥居置业有 限公司	4,900,005.49			-4,529,211.94					370,793.65	
南京国贸房地产开 发有限公司	409,874,327.96			-4,022,184.39					401,852,143.59	
江苏好邻居商业管 理有限公司	14,190,544.18			6,137,168.28					20,327,712.46	
南京河西远大能源 服务有限公司	14,166,503.49			3,860,753.22		3,638,071.25	921,996.36		15,311,181.82	
南京紫金玖爱商业 管理有限公司	14,583,441.16			-5,675,362.85					9,908,078.31	
南京和熙创新创业 投资合伙企业(有限 合伙)		10,000,000.00		49,782.26					10,049,782.26	
南京滨江文化发展 有限责任公司	1,260,264.69			138,660.51					1,398,925.20	
南京创旗股权投资合 伙企业(有限合伙)	649,202,747.91	10,038,756.44	1,994,507.62	9,829,298.97					667,076,295.70	
南京健康科技集团 有限公司	15,410,630.81			-704,063.96					14,706,566.85	
中石化南京河西新城 石化有限责任公司	18,341,665.73			150,138.28		304,000.00			18,187,804.01	
南京新图加特联合 展览有限公司	8,000,000.00								8,000,000.00	8,000,000.00
南京建功立业和熙 高新产业发展股权 投资基金(有限合 伙)		6,990,000.00		-4,732.74					6,985,267.26	
合计	4,494,029,858.89	57,028,756.44	1,994,507.62	9,283,961.67		43,942,071.25	921,996.36		4,515,327,994.49	8,000,000.00



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

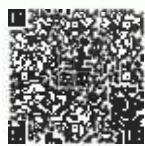


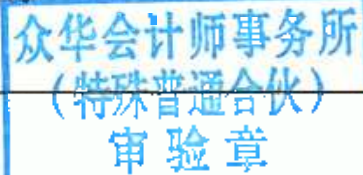
5 合并财务报表项目附注(续)

5.12 其他权益工具投资

5.12.1 其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期未累计计入其他综合收益的利得	本期未累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
江苏紫金农村商业银行股份有限公司	265,712,226.00	235,877,870.80	29,834,355.20		12,243,719.00		9,323,236.00	长期持有不以出售为目的
国开致远(北京)投资基金有限公司	50,988,142.27	50,988,142.27						长期持有不以出售为目的
南京网连文化发展传播有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00						长期持有不以出售为目的
南京城际轨道交通有限公司	1,558,057,900.00	1,558,057,900.00						长期持有不以出售为目的
南京江岛投资发展有限公司	186,000,000.00	186,000,000.00						长期持有不以出售为目的
紫金财产保险股份有限公司	468,080,000.00	468,080,000.00					4,920,000.00	长期持有不以出售为目的
中融信达投资担保有限公司						45,000,000.00		长期持有不以出售为目的
合计	2,530,338,268.27	2,500,503,913.07	29,834,355.20		12,243,719.00	45,000,000.00	14,243,236.00	





5 合并财务报表项目附注(续)

5.13 投资性房地产

5.13.1 采用成本计量模式的投资性房地产

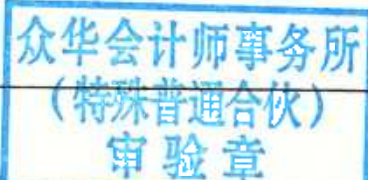
项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	625,725,145.06	625,725,145.06
2.本期增加金额	407,239,784.64	407,239,784.64
(1) 外购	104,091,584.60	104,091,584.60
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	303,148,200.04	303,148,200.04
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	1,032,964,929.70	1,032,964,929.70
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	95,345,113.86	95,345,113.86
2.本期增加金额	23,151,507.27	23,151,507.27
(1) 计提或摊销	23,151,507.27	23,151,507.27
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	118,496,621.13	118,496,621.13
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	914,468,308.57	914,468,308.57
2.期初账面价值	530,380,031.20	530,380,031.20

5.13.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
中和村二期商铺	151,770,084.58	正在办理
中和村 A 区商铺	48,412,765.49	正在办理
中和村 B 区商铺	28,960,711.51	正在办理
合计	229,143,561.58	



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.14 固定资产

5.14.1 固定资产汇总情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	6,587,664,125.13	6,490,870,251.41
固定资产清理	10,413.87	
合计	6,587,674,539.00	6,490,870,251.41



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)
5.14.2 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	家具设备	电子及办公设备	其他	合计
一、账面原值:							
1.期初余额	7,417,997,911.57	20,882,522.47	23,079,951.95	30,500,596.74	57,888,760.28	56,453,367.22	7,606,803,110.23
2.本期增加金额	473,326,920.69	1,433,939.92	888,761.94	1,197,003.13	2,531,414.45	2,691,007.43	482,069,047.56
(1) 购置		1,433,939.92	888,761.94	1,197,003.13	2,531,414.45	2,691,007.43	8,742,126.87
(2) 存货结转	156,965,262.60						156,965,262.60
(3) 其他	316,361,658.09						316,361,658.09
3.本期减少金额	194,712,442.17	566,317.97	49,146.90	348,308.14	1,254,225.81	415,660.98	197,346,101.97
(1) 处置或报废	194,712,442.17	566,317.97	49,146.90	348,308.14	1,254,225.81	415,660.98	197,346,101.97
4.期末余额	7,696,612,390.09	21,750,144.42	23,919,566.99	31,349,291.73	59,165,948.92	58,728,713.67	7,891,526,055.82
二、累计折旧							
1.期初余额	955,398,329.60	16,257,376.06	19,141,402.45	26,776,507.98	48,740,679.07	49,053,856.28	1,115,368,151.44
2.本期增加金额	182,596,994.26	1,226,571.45	1,229,483.00	1,150,076.52	2,228,423.26	1,811,593.87	190,243,142.36
(1) 计提	182,596,994.26	1,226,571.45	1,229,483.00	1,150,076.52	2,228,423.26	1,811,593.87	190,243,142.36
3.本期减少金额		538,002.08	19,786.91	197,589.18	1,157,512.43	401,179.89	2,314,070.49
(1) 处置或报废		538,002.08	19,786.91	197,589.18	1,157,512.43	401,179.89	2,314,070.49
4.期末余额	1,137,995,323.86	16,945,945.43	20,351,098.54	27,728,995.32	49,811,589.90	50,464,270.26	1,303,297,223.31
三、减值准备							
1.期初余额		1,060.05	-	409,209.28	116,513.79	37,924.26	564,707.38
2.本期增加金额			-	409,209.28	116,513.79	37,924.26	564,707.38
(1) 计提		1,060.05	-	409,209.28	116,513.79	37,924.26	564,707.38
3.本期减少金额							
4.期末余额【注】							
四、账面价值							
1.期末账面价值	6,558,617,066.23	4,803,138.94	3,568,468.45	3,211,087.13	9,237,845.23	8,226,519.15	6,587,664,125.13
2.期初账面价值	6,462,599,581.97	4,624,086.36	3,938,549.50	3,314,879.48	9,031,567.42	7,361,586.68	6,490,870,251.41

【注】子公司南京河西会议展览有限责任公司因博餐饮分公司暂停经营, 账面固定资产全额计提减值准备。



5 合并财务报表项目附注(续)

5.14 固定资产(续)

5.14.3 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
青奥村 E、F 栋	1,495,015,339.56	尚在办理中
青奥中心	2,336,610,849.54	尚在办理中
风情街	432,305,583.56	尚在办理中
合计	4,263,931,772.66	

5.15 在建工程

项目	期末余额	期初余额
奥体社区中心商铺装修升级改造项目	2,275,261.17	17,730,949.94
国际博览中心三期商铺装修升级改造项目		2,038,183.82
台湾名品城维修改造项目		629,984.40
云座金融 6F 改造项目		651,009.17
中和村四期(紫金和高公寓)装修改造项目	320,792.08	320,792.08
零星改造工程		25,471.70
会展一期改扩建工程	1,061,494,600.00	
石台金帆万源酒店装饰工程	675,463.75	
南部市政综合体(南部市政 17、18 层装修改造工程)	624,199.56	
莲花村商业项目	629,984.40	
莲花新城路面出新改造及维修项目	1,444,058.61	
中和村四期商业街(和里-和你街区电表系统升级项目)	1,362,556.30	
紫金泊寓院落改造工程	41,288.37	
合计	1,068,868,204.24	21,396,391.11

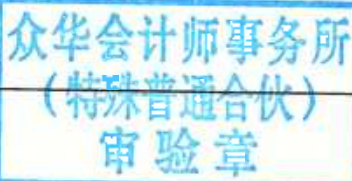
5.15.1 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
会展一期改扩建工程【注】		1,061,494,600.00		1,061,494,600.00
合计		1,061,494,600.00		1,061,494,600.00

【注】详见 5.17 无形资产注 1。



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



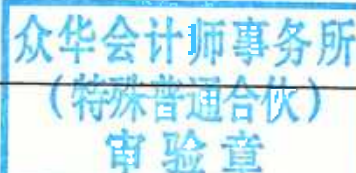
5 合并财务报表项目附注(续)

5.16 使用权资产

5.16.1 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	67,438,892.07	67,438,892.07
2.本期增加金额	37,814,552.02	37,814,552.02
(1) 新增租赁	37,814,552.02	37,814,552.02
(2) 其他		
3.本期减少金额	47,700,850.10	47,700,850.10
(1) 处置	21,604,604.19	21,604,604.19
(2) 合同变更	26,096,245.91	26,096,245.91
4.期末余额	57,552,593.99	57,552,593.99
二、累计折旧		
1.期初余额	5,671,742.60	5,671,742.60
2.本期增加金额	6,367,749.47	6,367,749.47
(1) 计提	6,367,749.47	6,367,749.47
3.本期减少金额	2,968,731.90	2,968,731.90
(1) 处置	2,968,731.90	2,968,731.90
(2) 合同变更		
4.期末余额	9,070,760.17	9,070,760.17
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	48,481,833.82	48,481,833.82
2.期初账面价值	61,767,149.47	61,767,149.47





5 合并财务报表项目附注(续)

5.17 无形资产

5.17.1 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	11,068,306,458.55	38,516,714.31	11,106,823,172.86
2.本期增加金额		5,017,638.24	5,017,638.24
(1)外购		1,287,517.95	1,287,517.95
(2)内部研发		3,730,120.29	3,730,120.29
3.本期减少金额	2,634,865,545.30		2,634,865,545.30
(1)处置【注 1】	2,634,865,545.30		2,634,865,545.30
4.期末余额	8,433,440,913.25	43,534,352.55	8,476,975,265.80
二、累计摊销			
1.期初余额	101,999,871.61	18,041,688.83	120,041,560.44
2.本期增加金额	9,256,109.32	6,808,408.36	16,064,517.68
(1)计提	9,256,109.32	6,808,408.36	16,064,517.68
(2)其他			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	111,255,980.93	24,850,097.19	136,106,078.12
三、减值准备			
1.期初余额		63,766.67	63,766.67
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额【注 2】		63,766.67	63,766.67
四、账面价值			
1.期末账面价值	8,322,184,932.32	18,620,488.69	8,340,805,421.01
2.期初账面价值	10,966,306,586.94	20,411,258.81	10,986,717,845.75

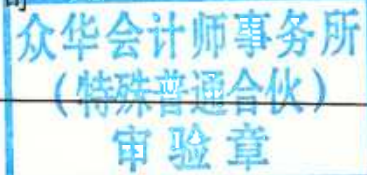
【注 1】根据 2024 年 6 月 25 日,河西集团公司与南京河西新城区开发建设管理委员会签订的《资产置换备忘录》,河西管委会以会展一期扩建项目、5 处社区中心综合体等资产,建筑面积 203,855.04 平方米,评估价值 263,141.82 万元,置换部分河西集团公司的储备土地。

【注 2】子公司南京河西会议展览有限责任公司国博餐饮分公司暂停经营,账面无形资产全额计提减值准备。

【注 3】期末土地使用权 744,181.28 万元土地系政府划拨储备用地,未计提摊销;62,711.76 万元土地系以往年度公司为“河西南部市政综合体(2014G41 地块)”、“国际博览中心一二三期”、“新城大厦二期”、“海峡城内社区中心(2011G07 地块)”、“河西南部黄河流域污水泵站市政综合体(2014G65 地块)”、“融侨社区中心”、“仁恒 G53 社区中心”、“仁恒江湾城社区中心菜场及邮政局所”等代建项目发生的土地出让金,当时河西管委会与河西集团公司处于合署办公阶段,该资产权属尚未明确区分,土地成本暂列在河西集团公司账面未摊销。



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



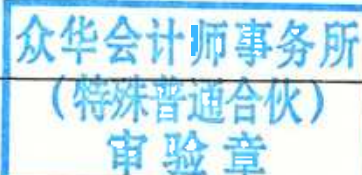
5 合并财务报表项目附注(续)

5.18 开发支出

项目	期初余额	本期增加 内部研发 支出	本期减少		期末余额
			确认为无形 资产	转入当 期损益	
物业管理业务运营平台项目	329,535.98	704,256.10			1,033,792.08
集团文事会一体化管理督办平台	276,226.42	138,113.21	414,339.63		
河西集团业财一体化平台优化升级项目	220,754.72	110,377.36	331,132.08		
河西集团投资管理平台项目	562,769.51	194,716.98	757,486.49		
河西集团工程建设管理系统项目	534,114.86	617,616.20			1,151,731.06
河西集团安全生产管理平台项目	632,038.14	570,538.93			1,202,577.07
国资在线监管数据采集交换平台(企业侧)项目	292,075.48	146,037.74	438,113.22		
国资国企在线监管监督追责管理系统项目	226,415.10	113,207.55	339,622.65		
公园管理业务运营平台	41,320.75	68,867.92	110,188.67		
业财一体化平台司库管理功能优化项目		294,792.45			294,792.45
开发板块经营管理平台(二期)项目		2,367,585.88			2,367,585.88
江山智联及投资公司业财系统实施服务项目		160,981.14	160,981.14		
集团税务系统		66,698.11	66,698.11		
河西集团统一协同管理平台优化升级项目		212,264.15	212,264.15		
河西集团统一协同管理平台		62,830.19	62,830.19		
河西集团税务系统数电升级项目		223,346.15	223,346.15		
河西集团人事管理平台		66,226.42	66,226.42		
河西集团科技运维服务系统项目		138,396.23			138,396.23
河西集团酒店管理业务运营平台项目		424,778.76			424,778.76
河西集团经营分析平台及管理驾驶舱建设项目		437,317.88			437,317.88
河西集团核算系统使用权资产管理项目		398,000.51	398,000.51		
河西集团采购及合同管理平台项目		467,767.11			467,767.11
合计	3,115,250.96	7,984,716.97	3,581,229.41		7,518,738.52



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.19 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
办公楼装修改造	27,154,778.18	2,050,152.10	14,967,620.40	26,027.22	14,211,282.66
会展馆装修改造	6,529,444.95	890,093.46	2,131,758.49		5,287,779.92
长租公寓装修及客房物资	1,939,510.41	389,697.14	1,536,267.33		792,940.22
酒店更新改造、提档改造	325,651.17	25,103.50	83,547.82		267,206.85
其他技术服务费、设计费	162,891.65	1,955,802.50	392,035.45		1,726,658.70
海峡城社区紫金市集	3,431,372.61	45,126.41	812,227.62	133,189.46	2,531,081.94
中和村四期商业街区改造项目	10,189,061.76	400,557.64	2,319,439.96	413,434.12	7,856,745.32
紫金泊寓项目	74,552,489.99	5,517.79	9,616,094.86	3,246,507.89	61,695,405.03
海智湾项目装修项目	39,779,352.19		5,526,036.70		34,253,315.49
苗圃集装箱	113,641.50	269,688.55	81,911.91		301,418.14
仁恒 G53 社区中心紫金玖爱代维修项目	6,708,159.80	201,927.62	1,460,589.92	272,425.55	5,177,071.95
南部市政商业改造项目	2,136,731.74	1,639.03	405,104.63	86,647.62	1,646,618.52
会展三期项目	40,830,943.33	2,020,923.69	4,470,051.33	1,918,743.41	36,463,072.28
江湾城社区中心	1,061,122.32	1,095.22	239,431.29	41,131.87	781,654.38
莲池路商业街铺项目	17,312.57	1,094,759.83	167,724.76	47,208.83	897,138.81
台湾名品城、奥体新城社区中心、云座万达等商铺项目改造	2,453,843.77	31,022,767.88	3,311,879.02	1,507,963.62	28,656,769.01
青奥村项目及零星维修		628,047.83	50,469.21	28,873.71	548,704.91
云座金融项目装修		839,288.34	48,611.05	39,526.71	751,150.58
合计	217,386,307.94	41,842,188.53	47,620,801.75	7,761,680.01	203,846,014.71



5 合并财务报表项目附注(续)

5.20 递延所得税资产/递延所得税负债

5.20.1 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	98,255,949.72	24,269,467.85	90,693,158.09	22,526,029.74
土地增值税清算准备金	1,060,006,852.02	265,001,713.01	666,719,156.04	166,679,789.02
计提的工资	4,389,411.50	1,097,674.46	4,487,461.02	1,089,503.66
预收售房款预计利润	1,544,079,186.65	386,019,796.66	2,414,083,863.69	603,520,965.92
计提的土地成本	69,793,846.64	17,448,461.66	69,793,846.64	17,448,461.66
计提产调房溢价款	131,430,461.18	32,857,615.29	131,430,461.18	32,857,615.29
其他权益工具投资公允 价值变动	32,756,281.00	8,189,070.25	62,590,636.20	15,647,659.05
未弥补亏损	550,006,558.46	137,501,639.62	490,620,729.23	122,655,182.31
租赁负债	51,556,185.68	7,595,977.68	64,845,230.75	10,846,139.64
跨期票差异	1,304,276.77	326,069.19		
合计	3,543,579,009.62	880,307,485.67	3,995,264,542.84	993,271,346.29

5.20.2 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	72,150,238.04	18,037,559.51	67,574,879.84	16,893,719.96
使用权资产	48,481,833.82	7,362,723.71	61,767,149.47	10,298,265.34
小计	120,632,071.86	25,400,283.22	129,342,029.31	27,191,985.30

5.21 其他非流动资产

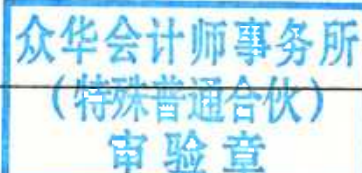
项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、无形资产购置款	16,195,218.70		16,195,218.70	8,111,287.72		8,111,287.72
社区中心综合体【注 1】	1,569,923,600.00		1,569,923,600.00			
代持资产【注 2】	5,106,420,785.52		5,106,420,785.52	5,228,377,448.41		5,228,377,448.41
合计	6,692,539,604.22		6,692,539,604.22	5,236,488,736.13		5,236,488,736.13

注 1: 详见 5.17 无形资产注 1。

注 2: 子公司南京青奥城建设发展有限责任公司组织实施建设奥体地标建筑: 国际青年会议中心-双子楼(裙楼塔楼)项目, 其中裙楼中的部分建筑(面积 232,978.70m²)由南京河西新城区开发建设指挥部(河西管委会)引进保利大剧院对外经营, 并由河西管委会与保利大剧院签订委托经营管理协议, 经营收益归保利大剧院所有, 因该行为系政府行为且 2019 年 10 月河西管委会与河西集团公司实行政企分家, 根据河西管委会 2020 年 4 月 10 日第 18 号会议纪要“清产核资完成前保利运营费用由青奥城公司先行代垫, 按年度审计后由河西管委会支付给青奥城公司”。该代持资产暂不计提折旧。



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.22 所有权或使用权受限资产

项目	期末		受限 类型	受限 情况
	账面 余额	账面 价值		
货币资金			诉讼冻结	
货币资金	4,462,645.00	4,462,645.00	保函保证金	
货币资金	9,000,000.00	9,000,000.00	定期存单本金	
货币资金	1,423,877.20	1,423,877.20	定期存单应计利息	
存货	2,966,105,178.00	2,966,105,178.00	借款抵押	
投资性房地产	368,503,768.55	281,279,382.69	借款抵押	
合计	3,349,495,468.75	3,262,271,082.89		

项目	期初		受限 类型	受限 情况
	账面 余额	账面 价值		
货币资金	67,678,603.41	67,678,603.41	诉讼冻结	
货币资金	18,002,234.32	18,002,234.32	保函保证金	
货币资金	9,000,000.00	9,000,000.00	定期存单本金	
货币资金	1,266,309.13	1,266,309.13	定期存单应计利息	
存货	2,224,373,960.00	2,224,373,960.00	借款抵押	
投资性房地产	122,795,518.80	88,041,829.83	借款抵押	
合计	2,443,116,625.66	2,408,362,936.69		



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审 验 章

5 合并财务报表项目附注(续)

5.23 短期借款

5.23.1 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	100,000,000.00	410,000,000.00
应付利息	82,500.00	
合计	100,082,500.00	410,000,000.00

注: 期末无已逾期未偿还短期借款

5.23.2 短期借款期末明细如下:

贷款单位	借款起 始日	借款终 止日	币种	期末余额
杭州银行	2024-4-23	2025-4-22	人民币	100,000,000.00
合计				100,000,000.00

5.24 应付账款

5.24.1 应付账款按款项性质列示:

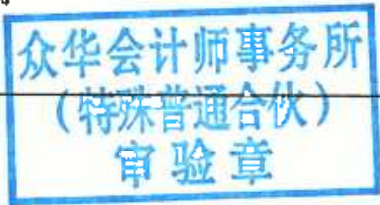
项目	期末余额	期初余额
工程款	1,935,500,359.80	1,756,149,175.22
服务费	463,887.65	35,654,978.28
货款	936,498,470.98	559,609,448.14
合计	2,872,462,718.43	2,351,413,601.64

5.24.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建八局第三建设有限公司	263,822,360.19	未结算
中国建筑第八工程局有限公司	113,602,090.61	未结算
中铁四局集团有限公司	62,545,275.03	未结算
潢川县木林森绿化工程有限公司	27,504,178.87	未结算
南京志勇建设工程有限公司	14,965,678.98	未结算
合计	482,439,583.68	



南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.25 预收款项

5.25.1 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房租、管孔租用费	114,244,356.54	115,034,160.86
合计	114,244,356.54	115,034,160.86

5.26 合同负债

5.26.1 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	44,555,872.54	154,896,608.22
预收物业服务费	26,729,623.90	10,676,018.09
预收房屋销售款	5,003,196,813.36	6,630,987,520.21
预收国际博览中心三期销售款	2,550,248,236.79	2,550,248,236.79
预收其他服务费	41,979,884.71	39,765,059.29
合计	7,666,710,431.30	9,386,573,442.60

5.27 应付职工薪酬

5.27.1 应付职工薪酬列示

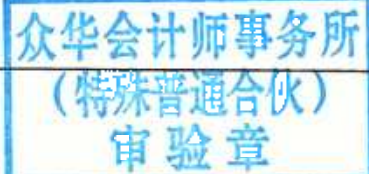
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	102,416,798.02	509,746,697.60	502,606,662.54	109,556,833.08
二、离职后福利-设定提存计划	6,653.29	49,959,908.24	48,733,015.71	1,233,545.82
三、辞退福利	405,654.00	180,653.48	586,307.48	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	102,829,105.31	559,887,259.32	551,925,985.73	110,790,378.90

5.27.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	99,074,881.52	377,818,202.33	370,073,202.56	106,819,881.29
2.职工福利费	1,368,484.50	33,574,719.84	34,192,409.72	750,794.62
3.社会保险费	3,047.72	26,156,490.85	26,156,177.86	3,360.71
其中: 1.医疗保险费	2,850.95	18,603,259.03	18,603,042.02	3,067.96
2.工伤保险费	26.39	1,381,175.75	1,381,104.56	97.58
3.生育保险费	170.38	2,072,737.90	2,072,713.11	195.17
4.其他		4,099,318.17	4,099,318.17	
4.住房公积金	9,166.00	31,092,677.20	31,101,843.20	
5.工会经费和职工教育经费	1,514,831.26	9,440,409.81	9,351,386.46	1,603,854.61
6.短期带薪缺勤				
7.短期利润分享计划				
8、非货币性福利		29,753.69	29,753.69	
9、其他短期薪酬	446,387.02	31,634,443.88	31,701,889.05	378,941.85
合计	102,416,798.02	509,746,697.60	502,606,662.54	109,556,833.08



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.27 应付职工薪酬(续)

5.27.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	3,487.82	42,739,119.01	42,736,271.47	6,335.36
2.失业保险费	3,165.47	1,378,092.54	1,378,003.55	3,254.46
3.企业年金缴费		4,809,995.78	3,586,039.78	1,223,956.00
4.其他		1,032,700.91	1,032,700.91	
合计	6,653.29	49,959,908.24	48,733,015.71	1,233,545.82

5.28 应交税费

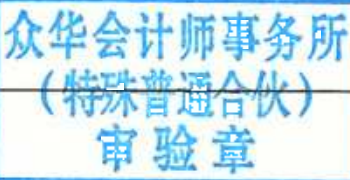
税种	期末余额	期初余额
增值税	9,269,368.28	42,371,777.87
企业所得税	43,662,551.21	49,986,990.77
土地增值税	50,272,130.95	51,466,736.37
城市维护建设税	449,539.45	234,582.78
教育费附加	352,781.60	167,187.41
房产税	16,257,342.73	8,914,313.68
土地使用税	1,009,667.76	875,638.57
印花税	560,308.84	1,242,592.87
代扣代缴个人所得税	485,030.40	504,389.69
环境保护税	1,527,032.98	658,537.08
水利基金	4,990.18	1,666.97
合计	123,850,744.38	156,424,414.06

5.29 其他应付款

5.29.1 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,493,582,394.28	1,680,138,481.45
合计	2,493,582,394.28	1,680,138,481.45





5 合并财务报表项目附注(续)

5.29 其他应付款 (续)

5.29.2 其他应付款

5.29.2.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金、押金	222,055,164.78	211,133,332.97
代收代付款	6,701,636.35	3,529,193.72
暂存款	272,644,485.83	170,011,355.27
土地增值税清算准备金	1,429,352,542.43	885,842,782.28
预提服务费 etc 费用	1,621,907.02	5,875,587.40
往来款	558,564,171.87	403,746,229.81
应付股权收购款	2,642,486.00	
合计	2,493,582,394.28	1,680,138,481.45

5.29.2.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	款项性质
土地增值税清算准备金	885,842,782.28	土地增值税清算准备金
南京市住房制度改革办公室	131,430,461.18	往来款
南京市建邺区高科技投资集团有限公司	96,413,746.20	往来款
南京观棠集市生鲜超市有限公司	10,887,300.00	租赁保证金
合计	1,124,574,289.66	

5.30 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,863,409,993.58	3,176,558,003.70
一年内到期的应付债券	3,959,086,177.80	3,378,401,794.49
一年内到期的租赁负债	11,395,322.96	3,477,436.38
一年内到期的长期借款利息	18,790,014.73	20,339,377.65
一年内到期的应付债券利息	301,183,364.38	385,839,674.63
北金所债权融资计划 (21 苏宁河西 ZR001)		50,000,000.00
泰康-河西新城不动产债权投资计划		900,000,000.00
招商信诺资管-河西南部商业不动产债权投资计划	300,000,000.00	
一年内到期的其他借款利息-债权投资计划	874,208.33	2,103,673.61
合计	10,454,739,081.78	7,916,719,960.46

5.30.1 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款【注 1】	470,500,000.00	1,146,000,000.00
保证借款【注 2】	464,609,993.58	250,533,049.49
信用借款	4,578,300,000.00	1,180,200,000.00
保证+抵押组合借款【注 3】	350,000,000.00	599,824,954.21
合计	5,863,409,993.58	3,176,558,003.70



5 合并财务报表项目附注(续)

5.30 一年内到期的非流动负债(续)

【注1】期末一年内到期的抵押借款中:①本公司(南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司,下同)46,300.00 万元借款以本公司、南京市河西新城区开发建设指挥部、南京市土地储备中心三方名下所拥有的宁建国用(2015)第 19624 号、宁建国用(2015)第 19625 号、宁建国用(2015)第 20940 号的国有土地使用权;宁房权证建初字第 352602 号、宁房权证建初字第 352603 号、宁房权证建初字第 424311 号、宁房权证建初字第 352612 号、宁房权证建初字第 352617 号、宁房权证建初字第 352608 号房产进行抵押;②子公司南京奥体建设开发有限责任公司 600.00 万元借款以子公司南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的海棠园、青桐园 60 套商铺进行抵押;③子公司南京奥体建设开发有限责任公司 150.00 万元借款以子公司南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的紫薇园、清竹园、丹枫园、办公楼、青奥村 1-4 栋商铺进行抵押。

【注2】期末一年内到期的保证借款中:①本公司 24,455.90 万元借款由股东南京东南国资投资集团有限责任公司提供保证担保;②子公司南京奥体建设开发有限责任公司 2,000.00 万元借款由本公司提供保证担保③子公司南京奥江置业有限公司 20,005.10 万元借款由子公司南京奥体建设开发有限责任公司提供保证担保。

【注3】期末一年内到期的保证+抵押组合借款中:①子公司南京河西新城置业有限公司 35,000.00 万元借款由本公司提供保证担保,以二级子公司南京河西新城置业有限公司名下所拥有的建邺区 N0.2020G07 地块 A 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004685 号)、建邺区 N0.2020G07 地块 C 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004686 号)、建邺区 N0.2020G07 地块 D 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004689 号)、建邺区 N0.2020G07 地块 F 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004684 号)、建邺区 N0.2020G07 地块地下(苏(2021)宁建不动产权第 0004688 号)土地使用权进行抵押。



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.30 一年内到期的非流动负债 (续)

5.30.2 一年内到期的应付债券分类

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 宁河西 PPN001	1,200,000,000.00	3.43%	2022-3-9	3 年	1,199,398,800.00	
22 宁河西 PPN002	960,000,000.00	3.27%	2022-6-8	3 年	959,510,400.00	
22 河西 01	800,000,000.00	3.02%	2022-4-15	3 年	798,080,000.00	
22 河西 05	600,000,000.00	2.70%	2022-11-2	3 年	598,560,000.00	
22 河西 03	400,000,000.00	2.70%	2022-9-6	3 年	399,040,000.00	
19 宁河西 MTN001	1,400,000,000.00	4.25%	2019-1-31	5 年	1,397,200,000.00	1,399,760,849.89
19 宁河西 MTN002	1,400,000,000.00	4.30%	2019-6-26	5 年	1,397,200,000.00	1,398,640,944.60
22 南京奥体 PPN001	180,000,000.00	3.49%	2022-9-29	547 日	180,000,000.00	180,000,000.00
23 奥体 01	400,000,000.00	3.99%	2023-1-16	1+1+1 年	400,000,000.00	400,000,000.00
合计	7,340,000,000.00				7,328,989,200.00	3,378,401,794.49

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审验章



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.30 一年内到期的非流动负债 (续)

5.30.2 一年内到期的应付债券分类 (续)

接上表

债券名称	本期由应付债券转入	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
22 宁河西 PPN001	1,199,756,489.89	41,272,767.12	207,636.02		1,199,964,125.91	否
22 宁河西 PPN002	959,761,725.32	31,478,005.48	168,020.90		959,929,746.22	否
22 河西 01	799,160,316.86	24,226,191.78	660,070.28		799,820,387.14	否
22 河西 05	599,106,218.30	16,244,383.56	485,234.39		599,591,452.69	否
22 河西 03	399,454,821.45	10,829,589.04	325,644.39		399,780,465.84	否
19 宁河 MTN001		5,053,424.66	239,150.11	1,400,000,000.00		否
19 宁河 MTN002		29,357,808.22	1,359,055.40	1,400,000,000.00		否
22 南京奥体 PPN001				180,000,000.00		否
23 奥体 01				400,000,000.00		否
合计	3,957,239,571.82	158,462,169.86	3,444,811.49	3,380,000,000.00	3,959,086,177.80	

5.31 其他流动负债

5.31.1 其他流动负债分类列示:

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	890,000,000.00	2,599,734,191.78
短期应付债券利息	11,476,520.55	40,845,205.48
待转销项税额	366,718,504.34	350,492,311.91
合计	1,268,195,024.89	2,991,071,709.17



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.31 其他流动负债(续)

5.31.2 短期应付债券明细表

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
23 宁河西 CP001	1,400,000,000.00	2.90%	2023-3-9	1 年	1,399,860,000.00	1,399,973,917.81
23 宁河西 CP002	700,000,000.00	2.52%	2023-9-7	1 年	699,650,000.00	699,760,273.97
24 宁河西 CP001	500,000,000.00	2.09%	2024-4-11	1 年	500,000,000.00	
24 宁河西 CP002	390,000,000.00	1.90%	2024-6-21	1 年	390,000,000.00	
23 宁河西 SCP004	500,000,000.00	2.49%	2023-10-26	180 日	500,000,000.00	500,000,000.00
24 宁河西 SCP001	1,000,000,000.00	2.32%	2024-1-24	268 日	1,000,000,000.00	
24 宁河西 SCP002	600,000,000.00	2.30%	2024-1-25	270 日	600,000,000.00	
24 宁河西 SCP003	800,000,000.00	2.07%	2024-3-1	270 日	800,000,000.00	
24 宁河西 SCP004	600,000,000.00	2.08%	2024-3-6	270 日	600,000,000.00	
24 南京奥体 PPN001	180,000,000.00	2.49%	2024-3-20	0.49 年	180,000,000.00	
合计	6,670,000,000.00				6,669,510,000.00	2,599,734,191.78



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外,金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.31 其他流动负债

5.31.2 短期应付债券明细表

(续上表)

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	是否违约
23 宁河西 CP001		7,676,078.79	26,082.19	1,400,000,000.00		否
23 宁河西 CP002		12,133,429.32	239,726.03	700,000,000.00		否
24 宁河西 CP001	500,000,000.00				500,000,000.00	否
24 宁河西 CP002	390,000,000.00				390,000,000.00	否
23 宁河西 SCP004		6,122,950.82		500,000,000.00		否
24 宁河西 SCP001	1,000,000,000.00	16,987,978.14		1,000,000,000.00		否
24 宁河西 SCP002	600,000,000.00	10,180,327.87		600,000,000.00		否
24 宁河西 SCP003	800,000,000.00	12,249,863.01		800,000,000.00		否
24 宁河西 SCP004	600,000,000.00	9,231,780.82		600,000,000.00		否
24 南京奥体 PPN001	180,000,000.00			180,000,000.00		否
合计	4,070,000,000.00	74,582,408.77	265,808.22	5,780,000,000.00	890,000,000.00	

说明:

- 1、2024年4月本公司(南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司,下同)发行2024年度第一期短期融资券,兴业银行股份有限公司为主承销商,发行总金额为人民币5亿元,产品简称“24宁河西CP001”,票面利率2.0%,期限1年,到期一次还本付息。
- 2、2024年6月本公司发行2024年度第二期短期融资券,江苏银行股份有限公司为主承销商,发行总金额为人民币3.9亿元,产品简称“24宁河西CP002”,票面利率1.9%,期限1年,到期一次还本付息。
- 3、2024年1月本公司发行2024年度第一期超短期融资券,北京银行股份有限公司为主承销商,发行总金额为人民币10亿元,产品简称“24宁河西SCP001”,票面利率2.32%,期限268天,到期一次还本付息。
- 4、2024年1月本公司发行2024年度第二期超短期融资券,招商银行股份有限公司为主承销商,发行总金额为人民币6亿元,产品简称“24宁河西SCP002”,票面利率2.3%,期限270天,到期一次还本付息。





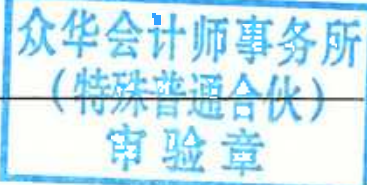
5 合并财务报表项目附注(续)

5.31 其他流动负债

5.31.2 短期应付债券明细表

- 5、2024 年 2 月本公司发行 2024 年度第三期超短期融资券, 上海浦东发展银行股份有限公司为主承销商, 发行总金额为人民币 8 亿元, 产品简称“24 宁河西 SCP003”, 票面利率 2.07%, 期限 270 天, 到期一次还本付息。
- 6、2024 年 3 月本公司发行 2024 年度第四期超短期融资券, 南京银行股份有限公司为主承销商, 发行总金额为人民币 6 亿元, 产品简称“24 宁河西 SCP004”, 票面利率 2.08%, 期限 270 天, 到期一次还本付息。
- 7、2024 年 3 月子公司南京奥体建设开发有限责任公司发行 2024 年度第一期定向债务融资工具, 上海浦发银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 1.8 亿元, 产品简称“24 南京奥体 PPN001”, 票面利率 2.49%, 发行期限为 0.49 年, 由本公司提供担保。





5 合并财务报表项目附注(续)

5.32 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	62,781,250.93	80,754,308.77
减: 未确认融资费用	11,225,065.25	15,909,078.02
减: 一年内到期的租赁负债	11,395,322.96	3,477,436.38
合计	40,160,862.72	61,367,794.37

5.33 长期借款

5.33.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款【注1】	230,500,000.00	851,000,000.00
保证借款【注2】	3,798,269,657.94	2,483,793,079.57
信用借款	6,673,150,000.00	9,606,700,000.00
保证+抵押组合借款【注3】	3,239,996,173.00	2,615,051,011.96
合计	13,941,915,830.94	15,556,544,091.53

【注1】 期末抵押借款中: ①子公司南京奥体建设开发有限责任公司 18,200.00 万元借款以子公司南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的海棠园、青桐园 60 套商铺进行抵押; ②子公司南京奥体建设开发有限责任公司 4,850.00 万元借款以子公司南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的紫薇园、清竹园、丹枫园、办公楼、青奥村 1-4 栋商铺进行抵押。

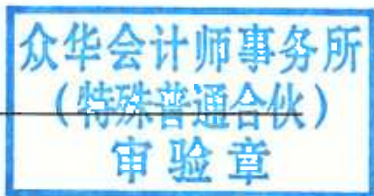
【注2】 期末保证借款中: ①本公司(南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司, 下同) 296,241.91 万元借款由股东南京东南国资投资集团有限责任公司提供担保; ②子公司南京奥体建设开发有限责任公司 75,500.00 万元借款由本公司提供保证担保; ③子公司南京奥兴资产管理有限公司 8,085.06 万元借款由本公司提供保证担保。

【注3】 期末保证+抵押组合借款中: ①子公司南京奥尚房地产有限责任公司 67,500.00 万元借款由子公司南京奥体建设开发有限责任公司提供保证担保, 以二级子公司南京奥尚房地产有限责任公司名下的 No.新区 2022G11 地块土地使用权进行抵押; ②子公司南京河西新城置业有限公司 256,499.62 万元借款由本公司提供保证担保, 以二级子公司南京河西新城置业有限公司名下所拥有的建邺区 NO.2020G07 地块 A 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004685 号)、建邺区 NO.2020G07 地块 C 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004686 号)、建邺区 NO.2020G07 地块 D 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004689 号)、建邺区 NO.2020G07 地块 F 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004684 号)、建邺区 NO.2020G07 地块地下(苏(2021)宁建不动产权第 0004688 号)土地使用权进行抵押。

5.33.2 长期借款前五名明细

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	期末余额
建设银行	2024-01-19	2043-11-22	人民币	1,002,000,000.00
建设银行	2023-11-28	2043-11-22	人民币	964,000,000.00
招商银行	2023-04-23	2026-02-22	人民币	797,500,000.00
江苏银行	2023-04-25	2026-04-24	人民币	475,000,000.00
工商银行	2023-09-19	2048-09-19	人民币	471,875,000.00
合计				3,710,375,000.00





5 合并财务报表项目附注(续)

5.34 应付债券

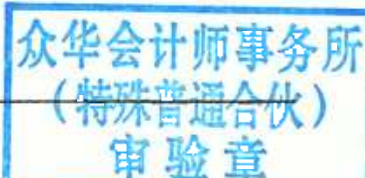
5.34.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
债券面值	15,700,000,000.00	16,180,000,000.00
利息调整	-28,634,532.50	-27,211,062.89
合计	15,671,365,467.50	16,152,788,937.11

5.34.2 应付债券的具体情况(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
21 宁河西 MTN003	1,500,000,000.00	3.64%	2021-9-2	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
21 宁河西 MTN005	700,000,000.00	3.54%	2021-11-30	5 年	699,580,000.00	699,580,577.53
21 河西 01	900,000,000.00	3.68%	2021-6-1	3+2 年	897,840,000.00	899,702,479.03
21 河西 02	400,000,000.00	3.99%	2021-6-1	5 年	399,040,000.00	399,517,155.43
21 河西 03	400,000,000.00	3.85%	2021-9-16	5 年	399,040,000.00	399,461,111.46
22 宁河西 PPN001	1,200,000,000.00	3.43%	2022-3-9	3 年	1,199,398,800.00	1,199,756,489.89
22 宁河西 PPN002	960,000,000.00	3.27%	2022-6-8	3 年	959,510,400.00	959,761,725.32
22 宁河西 MTN001	800,000,000.00	3.38%	2022-7-11	5 年	797,600,000.00	798,271,623.31
22 河西 01	800,000,000.00	3.02%	2022-4-15	3 年	798,080,000.00	799,160,316.86
22 河西 02	500,000,000.00	4.17%	2022-4-15	10 年	496,000,000.00	496,576,356.04
22 河西 05	600,000,000.00	2.70%	2022-11-2	3 年	598,560,000.00	599,106,218.30
22 河西 06	700,000,000.00	3.89%	2022-11-2	10 年	694,400,000.00	694,947,659.30
22 河西 04	800,000,000.00	3.94%	2022-9-6	10 年	793,600,000.00	794,312,758.88
22 河西 03	400,000,000.00	2.70%	2022-9-6	3 年	399,040,000.00	399,454,821.45
23 宁河西 MTN001A	900,000,000.00	2.97%	2023-6-12	3 年	898,380,000.00	898,669,963.80
23 宁河西 MTN001B	500,000,000.00	3.32%	2023-6-12	5 年	498,500,000.00	498,655,157.52
23 宁河西 PPN001	1,500,000,000.00	3.50%	2023-3-3	3 年	1,497,750,000.00	1,498,350,992.91
23 宁河西 MTN002A	400,000,000.00	3.01%	2023-9-5	3 年	399,280,000.00	399,354,614.56
23 宁河西 MTN002B	300,000,000.00	3.34%	2023-9-5	5 年	299,100,000.00	299,153,899.49
24 宁河西 MTN006	1,400,000,000.00	2.36%	2024-11-22	5 年	1,395,800,000.00	
24 宁河西 MTN004B	300,000,000.00	2.37%	2024-10-16	5 年	299,100,000.00	
24 宁河西 MTN004A	300,000,000.00	2.24%	2024-10-16	3 年	299,460,000.00	
24 河西 01	900,000,000.00	2.37%	2024-5-24	3 年	897,840,000.00	
24 宁河西 PPN001	900,000,000.00	2.55%	2024-10-10	3 年	898,650,000.00	
22 南京奥体 MTN001	1,020,000,000.00	3.44%	2022-9-23	5 年	1,020,000,000.00	1,019,714,776.66
23 奥体 02	900,000,000.00	4.00%	2023-3-16	3+2 年	900,000,000.00	899,280,239.37
24 奥体 01	400,000,000.00	3.00%	2024-1-10	2 年	400,000,000.00	
24 南京奥体 PPN002	180,000,000.00	2.25%	2024-9-10	3 年	180,000,000.00	
合计	20,560,000,000.00				20,515,549,200.00	16,152,788,937.11





5 合并财务报表项目附注(续)

5.34 应付债券 (续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	转一年内到期	本期偿还	期末余额	是否违约
21 宁河西 MTN003		55,652,054.79				1,500,000,000.00	否
21 宁河西 MTN005		25,269,041.10	293.18			699,580,870.71	否
21 河西 01		13,905,781.34	297,520.97		900,000,000.00	-	否
21 河西 02		16,003,726.03	198,955.62			399,716,111.05	否
21 河西 03		15,442,191.78	196,262.83			399,657,374.29	否
22 宁河西 PPN001		41,272,767.12	207,636.02	1,199,964,125.91		-	否
22 宁河西 PPN002		31,478,005.48	168,020.90	959,929,746.22		-	否
22 宁河西 MTN001		27,114,082.19	476,542.63			798,748,165.94	否
22 河西 01		24,226,191.78	660,070.28	799,820,387.14		-	否
22 河西 02		20,907,123.29	357,717.90			496,934,073.94	否
22 河西 05		16,244,383.56	485,234.39	599,591,452.69		-	否
22 河西 06		27,304,602.74	492,507.79			695,440,167.09	否
22 河西 04		31,606,356.16	567,357.95			794,880,116.83	否
22 河西 03		10,829,589.04	325,644.39	399,780,465.84		-	否
23 宁河西 MTN001A		26,803,232.88	538,219.40			899,208,183.20	否
23 宁河西 MTN001B		16,645,479.45	288,800.33			498,943,957.85	否
23 宁河西 PPN001		52,643,835.62	751,162.19			1,499,102,155.10	否
23 宁河西 MTN002A		12,072,986.30	237,289.38			399,591,903.94	否
23 宁河西 MTN002B		10,047,452.05	171,715.80			299,325,615.29	否
24 宁河西 MTN006	1,395,800,000.00	3,530,301.37	85,505.63			1,395,885,505.63	否
24 宁河西 MTN004B	299,100,000.00	1,480,438.36	35,698.49			299,135,698.49	否
24 宁河西 MTN004A	299,460,000.00	1,399,232.88	36,629.48			299,496,629.48	否
24 河西 01	897,840,000.00	12,914,876.71	425,420.18			898,265,420.18	否
24 宁河西 PPN001	898,650,000.00	5,155,890.41	98,509.81			898,748,509.81	否
22 南京奥体 MTN001		9,594,873.10	307.70			1,019,715,084.36	否
23 奥体 02		29,275,948.69	312.06			899,280,551.43	否
24 奥体 01	400,000,000.00	11,943,754.06	-279,807.58			399,720,192.42	否
24 南京奥体 PPN002	180,000,000.00	1,246,034.16	-10,819.53			179,989,180.47	否
合计	4,370,850,000.00	552,010,232.44	6,812,708.19	3,959,086,177.80	900,000,000.00	15,671,365,467.50	

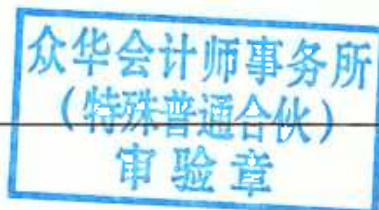


5 合并财务报表项目附注(续)

5.34 应付债券(续)

- 说明 1、2021 年 9 月本公司(南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司, 下同)发行 2021 年第三期中期票据, 交通银行为主承销商, 发行总额 15 亿元, 产品简称“21 宁河西 MTN003”, 票面利率 3.64%, 发行期限为 5 年。
- 2、2021 年 11 月本公司发行 2021 年第五期中期票据, 农业银行为主承销商, 发行总额 7 亿元, 产品简称“21 宁河西 MTN005”, 票面利率 3.54%, 发行期限为 5 年。
- 3、2021 年 6 月本公司发行 2021 年第一期公司债, 中信建投股份有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“21 河西 01”, 票面利率 3.68%, 发行期限为 3+2 年。
- 4、2021 年 6 月本公司发行 2021 年第二期公司债, 中信建投股份有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“21 河西 02”, 票面利率 3.99%, 发行期限为 5 年。
- 5、2021 年 9 月本公司发行 2021 年第三期公司债, 中信建投股份有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“21 河西 03”, 票面利率 3.85%, 发行期限为 5 年。
- 6、2022 年 3 月本公司发行 2022 年度第一期定向债务融资工具, 南京银行为主承销商, 发行总额 12 亿元, 产品简称“22 宁河西 PPN001”, 票面利率 3.43%, 发行期限为 3 年。
- 7、2022 年 6 月本公司发行 2022 年度第二期定向债务融资工具, 南京银行为主承销商, 发行总额 9.6 亿元, 产品简称“22 宁河西 PPN002”, 票面利率 3.27%, 发行期限为 3 年。
- 8、2022 年 7 月本公司发行 2022 年度第一期中期票据, 中国农业银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 8 亿元, 产品简称“22 宁河西 MTN001”, 票面利率 3.38%, 发行期限为 5 年。
- 9、2022 年 4 月本公司发行 2022 年第一期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 8 亿元, 产品简称“22 河西 01”, 票面利率 3.02%, 发行期限为 3 年。
- 10、2022 年 4 月本公司发行 2022 年第一期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 5 亿元, 产品简称“22 河西 02”, 票面利率 4.17%, 发行期限为 10 年。
- 11、2022 年 9 月本公司发行 2022 年第二期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“22 河西 03”, 票面利率 2.7%, 发行期限为 3 年。
- 12、2022 年 9 月本公司发行 2022 年第二期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 8 亿元, 产品简称“22 河西 04”, 票面利率 3.94%, 发行期限为 10 年。
- 13、2022 年 11 月本公司发行 2022 年第三期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 6 亿元, 产品简称“22 河西 05”, 票面利率 2.7%, 发行期限为 3 年。
- 14、2022 年 11 月本公司发行 2022 年第三期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 7 亿元, 产品简称“22 河西 06”, 票面利率 3.89%, 发行期限为 10 年。
- 15、2023 年 6 月本公司发行 2023 年度第一期中期票据(品种一), 招商银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“23 宁河西 MTN001A”, 票面利率 2.97%, 发行期限为 3 年。
- 16、2023 年 6 月本公司发行 2023 年度第一期中期票据(品种二), 招商银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 5 亿元, 产品简称“23 宁河西 MTN001B”, 票面利率 3.32%, 发行期限为 5 年。
- 17、2023 年 3 月本公司发行 2023 年度第一期定向债务融资工具, 中信银行为主承销商, 发行总额 15 亿元, 产品简称“23 宁河西 PPN001”, 票面利率 3.5%, 发行期限为 3 年。
- 18、2023 年 9 月本公司发行 2023 年度第二期中期票据(品种一), 华泰证券有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“23 宁河西 MTN002A”, 票面利率 3.01%, 发行期限为 3 年。
- 19、2023 年 9 月本公司发行 2023 年度第二期中期票据(品种二), 华泰证券有限公司为主承销商, 发行总额 3 亿元, 产品简称“23 宁河西 MTN002B”, 票面利率 3.34%, 发行期限为 5 年。
- 20、2024 年 5 月本公司发行 2024 年第一期公司债, 天风证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“24 河西 01”, 票面利率 2.37%, 发行期限为 3 年。
- 21、2024 年 10 月本公司发行 2024 年度第一期定向债务融资工具, 中信银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“24 宁河西 PPN001”, 票面利率 2.55%, 发行期限为 3 年。
- 22、2024 年 10 月本公司发行 2024 年度第四期中期票据(品种一), 华泰证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 3 亿元, 产品简称“24 宁河西 MTN004A”, 票面利率 2.24%, 发行期限为 3 年。



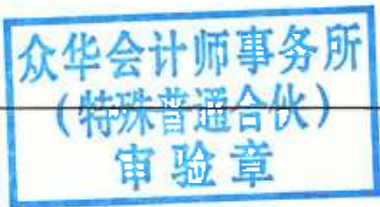


5 合并财务报表项目附注(续)

5.34 应付债券(续)

- 23、2024 年 10 月本公司发行 2024 年度第四期中期票据(品种二), 华泰证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 3 亿元, 产品简称“24 宁河西 MTN004B”, 票面利率 2.37%, 发行期限为 5 年。
- 24、2024 年 11 月本公司发行 2024 年度第六期中期票据, 招商银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 14 亿元, 产品简称“24 宁河西 MTN006”, 票面利率 2.36%, 发行期限为 5 年。
- 25、2022 年 9 月子公司南京奥体建设开发有限责任公司发行 2022 年度第一期中期票据, 宁波银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 10.2 亿元, 产品简称“22 南京奥体 MTN001”, 票面利率 3.44%, 发行期限为五年, 由本公司提供担保。
- 26、2023 年 3 月子公司南京奥体建设开发有限责任公司发行 2023 年度第二期公司债券, 中信建投证券有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“23 奥体 02”, 票面利率 4.00%, 发行期限为 3+2 年, 由本公司提供担保。
- 27、2024 年 1 月子公司南京奥体建设开发有限责任公司发行 2024 年度第一期公司债券, 中信建投证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“24 奥体 01”, 票面利率 3.00%, 发行期限为 2 年, 由本公司提供担保。
- 28、2024 年 9 月子公司南京奥体建设开发有限责任公司发行 2024 年度第二期定向债务融资工具, 上海浦发银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 1.8 亿元, 产品简称“24 南京奥体 PPN002”, 票面利率 2.25%, 发行期限为 3 年, 由本公司提供担保。





5 合并财务报表项目附注(续)

5.35 长期应付款

5.35.1 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款	210,518,535.75	210,220,611.30
合计	210,518,535.75	210,220,611.30

5.35.2 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
工程专项资金	16,442,379.20	16,442,379.20
中和村经济适用房封闭资金	194,076,156.55	193,778,232.10
合计	210,518,535.75	210,220,611.30

5.36 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,828,133.40	199,937.70	1,572,900.00	4,455,171.10	
合计	5,828,133.40	199,937.70	1,572,900.00	4,455,171.10	

5.37 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
长城财富-南京国际博览中心基础设施债权投资计划	425,000,000.00	425,000,000.00
招商信诺资管-河西南部商业不动产债权投资计划		300,000,000.00
泰康-南京河西不动产债权投资计划	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
合计	2,425,000,000.00	2,725,000,000.00

5.38 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例			金额	比例
南京河西新城区开发建设管理委员会	1,466,400,000.00	40.00			1,466,400,000.00	40.00
南京东南国资投资集团有限责任公司	2,199,600,000.00	60.00			2,199,600,000.00	60.00
合计	3,666,000,000.00	100.00			3,666,000,000.00	100.00



南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.39 其他权益工具

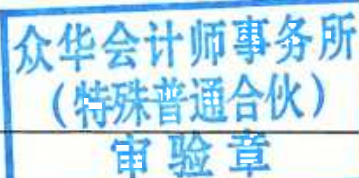
5.39.1 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具		期初	本期增加	本期减少	期末
21 宁河西 MTN001		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
21 宁河西 MTN002		800,000,000.00		800,000,000.00	
21 宁河西 MTN004B		700,000,000.00		700,000,000.00	
22 宁河西 MTN002		800,000,000.00			800,000,000.00
中铁信托-泉熙 22133 期		524,700,000.00		524,700,000.00	
中铁信托-泉熙 22189 期		375,300,000.00		375,300,000.00	
23 河西 Y1		600,000,000.00			600,000,000.00
23 河西 Y2		500,000,000.00			500,000,000.00
24 宁河西 MTN001			800,000,000.00		800,000,000.00
24 宁河西 MTN002			1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
24 宁河西 MTN003			900,000,000.00		900,000,000.00
24 宁河西 MTN005			700,000,000.00		700,000,000.00
合计		5,300,000,000.00	3,400,000,000.00	3,400,000,000.00	5,300,000,000.00

5.39.2 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

- 1、22 宁河西 MTN002 发行时间为 2022 年 8 月 12 日, 发行金额为 8 亿元, 票面利率为 2.99%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 2、23 河西 Y1 发行时间为 2023 年 8 月 18 日, 发行金额为 6 亿元, 票面利率为 3.08%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 3、23 河西 Y2 发行时间为 2023 年 8 月 18 日, 发行金额为 5 亿元, 票面利率为 3.40%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 4、24 宁河西 MTN001 发行时间为 2024 年 1 月 17 日, 发行金额为 8 亿元, 票面利率为 3.05%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 5、24 宁河西 MTN002 发行时间为 2024 年 6 月 3 日, 发行金额为 10 亿元, 票面利率为 2.5%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 6、24 宁河西 MTN003 发行时间为 2024 年 6 月 18 日, 发行金额为 9 亿元, 票面利率为 2.41%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 7、24 宁河西 MTN005 发行时间为 2024 年 10 月 23 日, 发行金额为 7 亿元, 票面利率为 2.64%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。





5 合并财务报表项目附注(续)

5.40 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他				
资本	15,136,731,768.29	921,996.36	4,657,944.44	15,132,995,820.21
公积				
合计	15,136,731,768.29	921,996.36	4,657,944.44	15,132,995,820.21

注: 本期退还南京市园林经济开发有限责任公司 2021 年 7 月至 2022 年 7 月期间损益差额, 退还南京市园林经济开发有限责任公司股东中南电力设计院有限公司 2,520,646.32 元、南京绿远一号股权投资合伙企业(有限合伙) 2,062,346.98 元, 共计 4,582,993.30 元。



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审验章

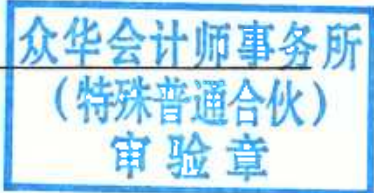
5 合并财务报表项目附注(续)

5.41 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额				期末余额
		本期所得税前发生额	减: 所得税费用	税后归属于公司	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	-46,942,977.15	29,834,355.20	7,458,588.80	22,375,766.40		-24,567,210.75
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	-46,942,977.15	29,834,355.20	7,458,588.80	22,375,766.40		-24,567,210.75
4.企业自身信用风险公允价值变动						
二、将重分类进损益的其他综合收益						
三、其他综合收益合计	-46,942,977.15	29,834,355.20	7,458,588.80	22,375,766.40		-24,567,210.75



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



5 合并财务报表项目附注(续)

5.42 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	390,159,906.68	77,850,449.48		468,010,356.16
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	390,159,906.68	77,850,449.48		468,010,356.16

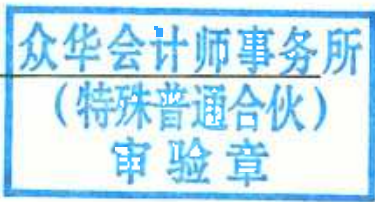
5.43 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	7,700,349,582.24	7,165,602,498.12
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		-23,509.17
调整后期初未分配利润	7,700,349,582.24	7,165,578,988.95
加: 本期归属于公司所有者的净利润	962,950,058.88	570,252,563.23
其他综合收益结转留存收益		
减: 提取法定盈余公积	77,850,449.48	35,481,969.94
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	8,585,449,191.64	7,700,349,582.24

5.44 少数股东权益

项目	本期	上期
南京市园林经济开发有限责任公司	78,695,385.68	71,221,346.58
南京青奥城建设发展有限责任公司	3,612,850.40	8,586,557.08
南京奥体建设开发有限责任公司	10,145,208.53	10,142,748.31
南京河西新城建设发展有限公司	149,399,657.70	149,122,458.45
江山智联(江苏)物业服务有限责任公司	2,617,711.88	1,528,718.92
江苏台湾名品城开发有限公司	2,286,779.48	2,254,810.49
合计	246,757,593.67	242,856,639.83





5 合并财务报表项目附注(续)

5.45 营业收入和营业成本

5.45.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,786,773,767.11	4,355,170,741.54	5,319,219,749.31	3,955,641,461.58
其他业务				
合计	5,786,773,767.11	4,355,170,741.54	5,319,219,749.31	3,955,641,461.58

业务类别名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
客房业务	307,611,341.23	185,300,138.04	306,283,290.56	184,429,352.79
餐饮及会展业务	228,960,853.96	231,055,324.57	285,887,565.98	240,738,189.17
房地产销售业务	2,103,978,702.73	1,197,775,279.65	1,395,365,945.33	642,209,123.99
保障房、经适房销售	8,045,327.65	11,948,843.15	404,177,746.51	409,258,448.15
市政园林及管养业务	280,312,344.58	241,658,790.80	338,684,167.08	289,309,866.68
工程施工业务	2,144,123,755.54	2,068,379,712.06	1,872,741,642.95	1,805,775,706.21
物业管理业务	225,262,963.96	192,527,947.04	185,500,568.48	158,852,262.88
租赁业务	404,494,227.38	164,693,239.17	415,667,816.85	111,345,833.57
其他业务	83,984,250.08	61,831,467.06	114,911,005.57	113,722,678.14
合 计	5,786,773,767.11	4,355,170,741.54	5,319,219,749.31	3,955,641,461.58



众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审 验 章

5 合并财务报表项目附注(续)

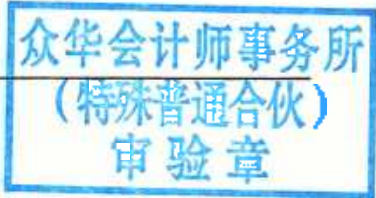
5.46 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	18,409,752.15	10,171,822.09
教育费附加	13,150,448.05	6,222,976.15
土地增值税	394,703,748.53	297,974,116.19
房产税	82,016,536.41	30,880,133.65
土地使用税	4,278,760.87	3,977,342.13
印花税	4,158,569.07	8,065,379.82
车船税	9,775.68	15,295.68
环境保护税	1,710,226.31	726,891.21
其他	34,128.98	3,920.12
合计	518,471,946.05	358,037,877.04

5.47 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	18,768,789.95	15,631,970.87
折旧费	1,112,024.63	1,509,579.05
无形资产摊销	31,735.63	30,273.84
租赁费	188,689.77	
广告宣传费	14,779,884.39	17,716,946.25
业务招待费	1,842,122.68	1,709,499.25
办公费	2,703,254.77	15,860,829.73
差旅费	218,521.08	71,253.46
会议费	177,283.02	
修理费	611.60	61,200.00
物业费	130,993.08	1,799.83
车辆费	119,418.08	58,046.39
劳务费	284,751.04	793.81
市内交通费	56,468.46	33,398.52
邮电通讯费	50,914.37	123,965.71
咨询服务费	1,985,681.37	224,594.23
返利及佣金	2,563,133.60	12,405,686.57
销售服务费		1,373,599.73
其他	1,644,274.33	533,881.96
合计	46,658,551.85	67,347,319.20





5 合并财务报表项目附注(续)

5.48 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	294,119,342.82	295,862,705.56
折旧及摊销	48,052,819.85	49,611,183.09
租赁费	2,113,339.57	1,469,066.51
业务招待费	1,045,139.92	1,271,607.28
办公及物业	24,849,240.07	14,952,010.26
差旅费	1,167,718.95	844,757.92
水电费	10,847,489.27	10,764,172.39
修理装修费	10,364,401.56	15,528,937.43
交通费	1,141,043.72	1,085,439.85
劳务费	14,481,522.66	6,681,669.30
邮电通讯费	5,359,738.10	2,207,027.31
劳动保护费	731,761.41	246,994.16
财产保险费	1,500,522.94	1,372,434.80
咨询服务费	16,393,625.70	16,622,134.14
机物料消耗	742,701.88	977,895.39
聘请中介机构费	2,394,968.96	2,562,209.16
上级管理费	7,491,727.20	7,510,023.45
技术转让费	4,763,250.80	4,364,677.41
培训费	346,652.03	451,585.76
诉讼费	1,992,609.42	576,315.26
绿化费	2,398,953.21	289,512.56
取暖费		157,365.38
公杂费	4,047,913.38	3,730,532.59
其他	18,662,276.47	13,355,527.03
合计	475,008,759.89	452,495,783.99

5.49 研发费用

5.49.1 按明细列示研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	2,894,574.02	2,843,519.13
委托研发费	1,976,121.33	1,901,724.22
其他费用		51,506.42
合 计	4,870,695.35	4,796,749.77



5 合并财务报表项目附注(续)

5.50 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	30,757,114.72	38,254,912.63
减:利息收入	11,203,695.15	11,248,966.83
利息净支出	19,553,419.57	27,005,945.80
汇兑损失		-57,182.25
减:汇兑收益	105,936.05	
汇兑净损失	- 105,936.05	-57,182.25
银行手续费	1,382,039.47	1,770,969.62
合计	20,829,522.99	28,719,733.17

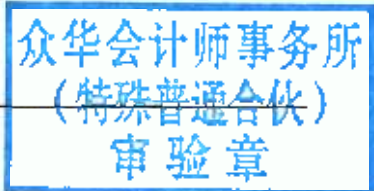
5.51 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	674,183,365.47	157,002,690.99
代扣个人所得税手续费返还	146,484.17	966,921.61
其他	278,376.72	1,618,645.39
合计	674,608,226.36	159,588,257.99

5.51.1 政府补助明细

政府补贴明细	本期发生额	上期发生额
河西新城区开发建设管理委员会专项补助资金	500,000,000.00	
河西中央商务区管理委员会兑现主导产业扶持专项资金	135,000,000.00	
南京市财政局(债务处)2023 年度融资平台经营性债务管理奖励资金	1,000,000.00	
建邺区人民政府兑现主导产业扶持专项资金		135,000,000.00
河西新城绿色建筑和生态城区区域集成示范项目专项引导资金		250,000.00
国际博览中心三期灯光亮化照明工程补贴		10,000,000.00
稳岗补助	750,164.66	802,714.61
建邺区政府质量提名奖励	150,000.00	
2024 年度高新技术企业申报专项补贴资金	30,000.00	
增值税减免	215,235.73	5,420,323.74
丹若园项目可再生能源建筑综合应用项目-2023 年省级城乡建设发展绿色建筑专项资金	2,000,000.00	10,000.00
节水补贴		7,800.00
青奥中心绿色建筑标识补贴	52,500.00	131,250.00
企业专项补贴	349,433.96	-
绿色建筑运营奖励		315,000.00
旅游发展专项资金	90,000.00	
云上会展政府专项补助	2,515,400.04	1,330,400.04
锅炉改造专项补贴	213,644.94	189,999.96
会展专项资金补助	500,600.00	3,520,000.00
残疾人就业补贴		25,202.64
房产税退还	31,316,386.14	-
合计	674,183,365.47	157,002,690.99





5 合并财务报表项目附注(续)

5.52 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	9,491,208.41	24,221,769.52
处置长期股权投资产生的投资收益		16,049,208.67
其他权益工具投资等持有期间取得的投资收益	14,243,236.00	16,539,236.00
交易性金融资产持有期间产生的投资收益		2,339,640.00
子公司分红收益		
理财产品、定期存单、结构性存款投资收益	377,971.74	437,300.66
合计	24,112,416.15	59,587,154.85

5.53 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,575,358.20	-20,171,094.26
合计	4,575,358.20	-20,171,094.26

5.54 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-9,082,280.54	-2,854,042.89
合计	-9,082,280.54	-2,854,042.89

5.55 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	145,154,081.34	105,438,564.04
其他	3,468.00	
合计	145,157,549.34	105,438,564.04

5.56 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	53,200.16	36,999.83	53,200.16
盘盈利得	0.09		0.09
罚款收入	776,256.53	623,212.23	776,256.53
违约赔偿收入	2,821,432.16		2,821,432.16
拆迁补偿收入	361,769.92		361,769.92
无需支付的款项	236,837.18	402,301.01	236,837.18
其他	234,026.79	49,721.32	234,026.79
合计	4,483,522.83	1,112,234.39	4,483,522.83



5 合并财务报表项目附注(续)

5.57 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	46,943.51	2,609,615.63	46,943.51
对外捐赠支出	23,000.00	5,000.00	23,000.00
罚款支出	621,952.52		621,952.52
违约赔偿支出	29,619,714.77	2,675,534.62	29,619,714.77
无法收回的应收款项	2,000.00		2,000.00
其他	105,207.59	4,156.93	105,207.59
合计	30,418,818.39	5,294,307.18	30,418,818.39

5.58 所得税费用

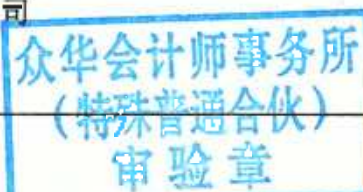
5.58.1 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	105,727,346.58	114,400,885.96
递延所得税费用	103,713,569.74	54,155,541.27
合计	209,440,916.32	168,556,427.23

5.59 少数股东损益

项 目	本期发生额	上期发生额
南京市园林经济开发有限责任公司	6,641,612.59	10,126,391.04
南京青奥城建设发展有限责任公司	236,314.18	545,074.19
南京奥体建设开发有限责任公司	2,460.22	-9,519.66
南京河西新城建设发展有限公司	-212,800.75	23,138.05
江山智联(江苏)物业服务有限责任公司	108,992.96	58,718.92
江苏台湾名品城开发有限公司	31,968.99	34,798.50
合计	6,808,548.19	10,778,601.04





5 合并财务报表项目附注(续)

5.60 现金流量表补充资料

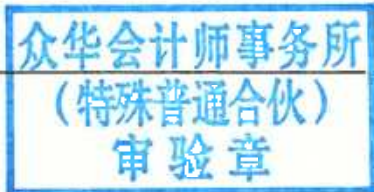
5.60.1 现金流量表补充资料

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	969,758,607.07	581,031,164.27
加: 资产减值损失		
信用减值损失	9,082,280.54	2,854,042.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	213,394,649.63	194,380,042.76
使用权资产折旧	6,367,749.47	4,385,862.09
无形资产摊销	16,064,517.68	15,121,613.76
长期待摊费用摊销	47,620,801.75	49,148,678.85
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)	-145,157,549.34	-105,438,564.04
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-6,256.65	2,572,615.80
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-4,575,358.20	20,171,094.26
财务费用(收益以“-”号填列)	30,757,114.72	38,242,516.64
投资损失(收益以“-”号填列)	-24,112,416.15	-59,587,154.85
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	105,505,271.82	50,282,371.04
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,791,702.08	3,873,170.23
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,291,588,960.29	-829,727,757.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	721,418,371.10	2,751,070,046.98
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,698,370,448.80	3,219,117,928.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,351,107,569.87	5,937,497,671.50
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		
当期增加的使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,427,527,223.84	5,670,327,277.44
减: 现金的期初余额	5,670,327,277.44	5,246,926,138.66
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,242,800,053.60	423,401,138.78

5.60.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,427,527,223.84	5,670,327,277.44
其中: 库存现金	251,423.77	343,995.91
可随时用于支付的银行存款	4,420,638,559.30	5,669,799,162.69
可随时用于支付的其他货币资金	6,637,240.77	184,118.84
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,427,527,223.84	5,670,327,277.44





5 合并财务报表项目附注(续)

5.60 现金流量表补充资料(续)

5.60.3 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

项目	本期金额	上期金额	属于现金及现金等价物的理由
货币资金	28,465.05	135,625.03	债券监管专户资金
合计	28,465.05	135,625.03	

5.60.4 不属于现金及现金等价物的货币资金

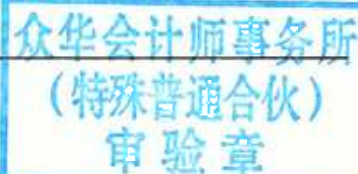
项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
货币资金		67,678,603.41	诉讼冻结
货币资金	4,462,645.00	18,002,234.32	保函保证金
货币资金	9,000,000.00	9,000,000.00	定期存单本金
货币资金	1,423,877.20	1,266,309.13	定期存单应计利息
合计	14,886,522.20	95,947,146.86	

6 合并范围的变更

6.1 其他原因的合并范围变动

- 1、根据 2024 年 1 月 12 日宁河西董【2024】2 号南京市河西新城区国资集团董事会决议, 同意南京市园林经济开发有限责任公司与安徽兴石投资控股集团有限公司在安徽石台县成立合资公司安徽建石未来城市运营管理有限公司; 注册资本为 1,000.00 万元, 由南京市园林经济开发有限责任公司出资 600.00 万元, 占股 60%。
- 2、南京奥体建设开发有限责任公司新设立子公司南京奥兴资产管理有限公司和南京元奥置业有限公司。
- 3、南京河西新城建设发展有限公司收购非同一控制下公司江苏昉元工程建设有限公司(以下简称“昉元建设公司”), 2024 年李林、刘卓与新城公司签订股权转让协议, 将其持有的昉元建设公司全部股权转让给南京河西新城建设发展有限公司。南京河西新城建设发展有限公司持股比例 100%。昉元建设公司注册资本为 10,000.00 万元, 实收资本为 0.00 元。
- 4、南京河西新城建设发展有限公司收购非同一控制下公司江苏地久建设工程有限公司(以下简称“地久建设公司”), 2024 年何然、董学文、谷晓刚、周龙华将其持有的地久建设公司全部股权转让给陆志阳, 随后陆志阳与南京河西新城建设发展有限公司签订股权转让协议, 将其持有的地久建设公司全部股权转让给南京河西新城建设发展有限公司。截至 2024 年 12 月 31 日, 地久建设公司股东为南京河西新城建设发展有限公司, 持股比例 100%。公司注册资本为 1,280.00 万元, 实收资本为 0.00 元。
- 5、南京河西新城建设发展有限公司设立子公司河西利邨建设发展有限公司, 注册资本 100.00 万元, 南京河西新城建设发展有限公司出资 51.00 万元, 占股 51.00%。





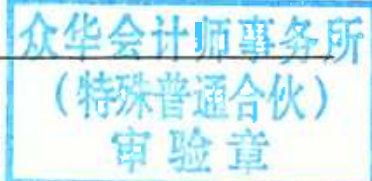
7 在其他主体中权益的披露

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京河西新城建设发展有限公司	南京	112,000.00	南京	建筑施工	100.00		设立
南京奥体建设开发有限责任公司	南京	80,000.00	南京	房地产开发	91.25	8.75	设立
南京滨江公园管理有限公司	南京	1,000.00	南京	园区、市政设施管理维护	100.00		设立
南京河西会议展览有限责任公司	南京	5,000.00	南京	会议展览展示	100.00		设立
南京河西新城江滨会议中心有限公司	南京	2,000.00	南京	酒店服务	100.00		设立
南京市园林经济开发有限责任公司	南京	6,802.72	南京	市政园林工程	39.69	4.41	设立
南京青奥城建设发展有限责任公司	南京	172,000.00	南京	建筑施工	100.00		设立
江苏台湾名品城开发有限公司	南京	1,000.00	南京	租赁和商业服务	80.00		设立
南京紫金商业管理有限公司	南京	5,000.00	南京	租赁和商业服务	100.00		设立
南京河西私募基金管理有限公司	南京	1,000.00	南京	金融	100.00		设立
南京河西投资资产管理有限责任公司	南京	100,000.00	南京	投资	100.00		设立
江山智联(江苏)物业服务有限责任公司	南京	5,000.00	南京	物业服务	60.00	40.00	设立
江山智联(安徽)城市物业服务有限责任公司	安徽	500.00	安徽	物业服务		51.00	设立
南京河西新城建设实业有限公司	南京	500.00	南京	物业服务		100.00	设立
南京河西新城工程建设有限公司	南京	1,000.00	南京	市政工程		100.00	设立
南京河西工程项目管理有限公司	南京	1,000.00	南京	项目管理、监理、设计		100.00	设立
南京河西新城置业有限公司	南京	150,000.00	南京	房地产开发		90.00	设立
南京金帆酒店管理股份有限公司	南京	1,000.00	南京	酒店服务		50.00	设立
南京博观置业顾问有限公司	南京	100.00	南京	房地产中介		100.00	设立
无锡奥体建设开发有限责任公司	南京	2,000.00	南京	房地产开发		100.00	设立





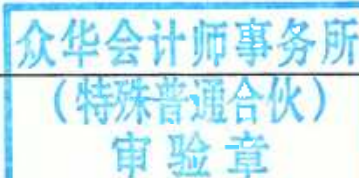
7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.1 在子公司中的权益 (续)

7.1.1 企业集团的构成 (续)

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
南京奥江置业有限公司	南京	235,000.00	南京	房地产开发		100.00	设立
南京奥晟房地产有限责任公司	南京	41,100.00	南京	房地产开发		100.00	设立
南京奥麟房地产开发有限公司	南京	800.00	南京	房地产开发		100.00	设立
南京河西地铁投资有限公司	南京	108,829.56	南京	交通运输		99.08	设立
南京润园生态工程有限公司	南京	3,000.00	南京	建筑施工		44.10	设立
南京润开生态工程有限公司	南京	3,000.00	南京	建筑施工		44.10	设立
南京汇奥建设有限责任公司	南京	950.00	南京	房地产开发		100.00	设立
南京奥尚置业有限公司	南京	55,500.00	南京	房地产开发		100.00	设立
南京奥筑装饰工程有限公司	南京	100.00	南京	建筑装饰		100.00	设立
南京奥体物业服务有限责任公司	南京	500.00	南京	物业管理		100.00	设立
安徽建石未来城市运营管理有限公司	安徽	1,000.00	安徽	商务服务		26.46	设立
南京奥兴资产管理有限公司	南京	3,000.00	南京	房地产开发		100.00	设立
南京河西利邨建设发展有限公司	南京	100.00	南京	专业技术服务		51.00	设立
江苏昉元工程建设有限公司	南京	10,000.00	南京	房地产开发		100.00	收购
江苏地久建设工程有限公司	南京	1,280.00	南京	研究和试验发展		100.00	收购
南京元奥置业有限公司	南京市	87,000 万元	南京	房地产开发经营		100.00	设立





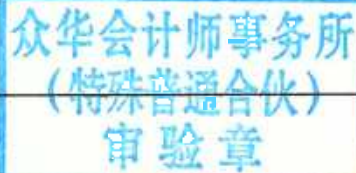
7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.2 在合营企业或联营企业中的权益 (续)

7.2.1 重要的合营企业或联营企业 (续)

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册资本	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	
南京金融城建设发展股份有限公司	南京	250,585.00	房地产开发	23.81		权益法
南京中冶和熙置业有限责任公司	南京	50,000.00	房地产开发	28.00		权益法
南京中冶正兴置业有限责任公司	南京	10,000.00	房地产开发	40.00		权益法
富安达基金管理有限公司	南京	81,800.00	基金募集、销售	25.00		权益法
南京滨江文化发展有限责任公司	南京	2,000.00	文化艺术		30.00	权益法
中石化南京河西新城石化有限责任公司	南京	4,500.00	零售业		40.00	权益法
南京河西新城创业投资引导基金有限公司	南京	6,000.00	商务服务	25.00		权益法
江苏好邻居商业管理有限公司	南京	500.00	商务服务		30.00	权益法
南京河西远大能源服务有限公司	南京	3,000.00	研究和试验发展		10.00	权益法
南京健康科技集团有限公司	南京	10,000.00	文化体育		30.00	权益法
南京紫金玖爱商业管理有限公司	南京	4,200.00	商业管理		49.00	权益法
南京东南奥体置业有限公司	南京	25,000.00	房地产开发		51.00	权益法
南京正奥置业发展有限公司	南京	161,500.00	房地产开发		40.00	权益法
南京正沃装饰工程有限公司	南京	1,000.00	建筑装饰、装修		40.00	权益法
南京创润股权投资合伙企业(有限合伙)	南京	100,000.00	商业服务		79.80	权益法
南京科奥置业有限公司	南京	20,000.00	房地产开发		45.00	权益法
南京奥颐房地产开发有限公司	南京	10,000.00	房地产开发		51.00	权益法
南京贸奥房地产开发有限公司	南京	89,000.00	房地产开发		49.00	权益法
南京颐玥居置业有限公司	南京	3,000.00	房地产开发		30.00	权益法
南京锦城置业有限公司	南京	10,000.00	房地产开发	10.00		权益法





7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.2 在合营企业或联营企业中的权益

7.2.1 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	注册资本	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	
南京奥泰房地产开发有限责任公司	南京	80,500.00	房地产开发		49.00	权益法
安徽金宁未来城市运营有限责任公司	安徽	1,000.00	公共设施管理业		21.61	权益法
南京和熙创润创业投资合伙企业 (有限合伙)	南京	2,000.00	资本市场服务		50.00	权益法
南京建功立邗和熙高新产业发展股权投资基金 (有限合伙)	南京	100,000.00	资本市场服务		60.00	权益法
南京斯图加特联合展览有限公司	南京	2,000.00	商务服务业		40.00	权益法

8 关联方及关联交易

8.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方
南京东南国资投资集团有限责任公司	江苏南京	商务服务业	500,000.00	60.00%	60.00%	南京市人民政府国有资产监督管理委员会

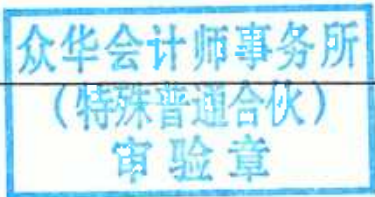
8.2 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注: 7.1

8.3 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注 7.2





8 关联方及关联交易 (续)

8.4 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京河西新城区开发建设管理委员会	本公司股东
南京国立资产管理有限责任公司	同受母公司控制
南京东南公寓管理有限公司	同受母公司控制
南京东南投资基金管理有限公司	同受母公司控制
南京东南汇金融服务有限公司	同受母公司控制
南京东南商业资产管理有限公司	同受母公司控制
南京东南智盾产业发展有限公司	同受母公司控制
南京市南部新城开发建设(集团)有限公司	同受母公司控制
南京南部新城会展中心发展有限公司	同受母公司控制
南京市科技创新投资有限责任公司	同受母公司控制
南京麒麟创业投资有限公司	同受母公司控制
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	同受母公司控制
南京仙林开发投资集团有限公司	同受母公司控制
六安市金安国有资产管理运营有限公司	子公司参股股东
安徽六安安全经济开发区管理委员会	对子公司参股股东具有重大影响

8.5 关联交易情况

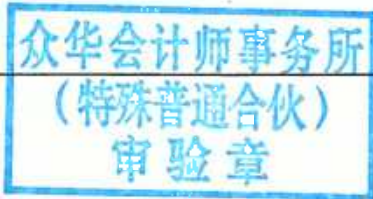
8.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

8.5.1.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京斯图加特联合展览有限公司	会展业务	3,122,400.00	5,018,806.44



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



8 关联方及关联交易 (续)

8.5 关联交易情况 (续)

8.5.1.2 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京河西新城区开发建设管理委员会	工程施工、市政园林及管养业务	863,070,219.01	841,437,900.39
南京河西新城区开发建设管理委员会	物业管理		7,380,383.67
南京东南汇金融服务有限公司	租赁业务	14,403,270.80	
南京紫金玖爱商业管理有限公司	租赁业务	7,096,045.98	
江苏好邻居商业管理有限公司	租赁业务	3,520,634.64	2,569,455.79
南京金融城建设发展股份有限公司	租赁业务		6,051,200.00
南京奥泰房地产开发有限责任公司	市政园林及管养业务	1,376,146.79	
南京奥泰房地产开发有限责任公司	工程施工	184,587,154.49	51,963,324.79
南京奥泰房地产开发有限责任公司	物业管理	4,433,829.22	
安徽金宁未来城市运营有限责任公司	其他业务	4,577,295.93	
南京锦城置业有限公司	工程施工	46,849,655.25	216,708,327.52
南京南部新城会展中心发展有限公司	工程施工	159,523,126.19	
南京正奥置业发展有限公司	工程施工	713,443.40	
南京河西远大能源服务有限公司	能源销售	13,649,833.03	17,715,894.13
南京河西远大能源服务有限公司	工程施工	10,047.17	40,677.85
南京斯图加特联合展览有限公司	会展业务	4,782,590.46	8,021,702.67
南京斯图加特联合展览有限公司	租赁业务	426,729.94	479,659.84

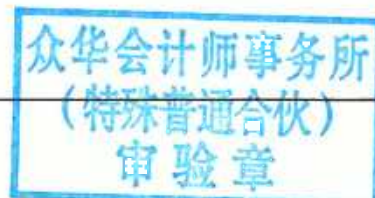
8.6 应收、应付关联方等未结算项目情况

8.6.1 应收项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应收账款	南京河西新城区开发建设管理委员会	26,090,918.52	37,351,485.07
应收账款	南京斯图加特联合展览有限公司	6,997,185.00	6,804,660.00
应收账款	南京东南奥体置业有限责任公司	131,467.96	1,232,883.12
应收账款	南京河西远大能源服务有限公司		416,736.17
应收账款	南京奥泰房地产开发有限公司	197,832.18	293,678.09
应收账款	南京奥泰房地产开发有限公司	123,916,440.91	1,323,003.72
应收账款	南京正奥置业发展有限公司	174,785.93	174,785.93
应收账款	南京锦城置业有限公司	72,063,210.93	156,868,784.00
应收账款	南京顺玥居置业有限公司	592,834.69	799,715.30
应收账款	南京紫金玖爱商业管理有限公司	52,788.92	1,399,486.65
应收账款	南京创润股权投资合伙企业(有限合伙)	3,816,575.50	6,302,602.75
应收账款	南京市科技创新投资有限责任公司	104,120,039.94	144,120,039.92
应收账款	南京奥泰房地产开发有限公司	172,703.85	
应收账款	南京南部新城会展中心发展有限公司	266,810,617.83	
应收账款	安徽金宁未来城市运营有限责任公司	10,213,408.10	
应收账款	安徽六安金安经济开发区管理委员会	10,578,968.53	
应收账款	六安市金安国有资产管理运营有限公司	618,750.00	
应收账款	南京建功立邦和熙高新产业发展股权投资基金(有限合伙)	14,687.81	



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



8 关联方及关联交易(续)

8.6 应收、应付关联方等未结算项目情况

8.6.1 应收项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预付账款	南京紫金玖爱商业管理有限公司		168,906.67
其他应收款	中石化南京河西新城石化有限责任公司	20,800,000.00	20,800,000.00
其他应收款	南京正奥置业发展有限公司	234,031,297.22	234,031,297.22
其他应收款	南京颐玥居置业有限公司	1,115,079,923.70	1,163,079,923.70
其他应收款	南京南部新城会展中心发展有限公司	165,008,714.00	
其他应收款	南京科奥置业有限公司	205,235,197.47	312,819,477.15
其他应收款	南京锦城房地产开发有限公司	300,000,000.00	
其他应收款	南京河西新城区开发建设管理委员会	29,556,142,845.69	30,506,931,449.77
其他应收款	南京奥颐房地产开发有限公司	122,566,173.90	147,166,173.90
其他应收款	南京奥泰房地产开发有限责任公司	394,602,700.00	507,792,700.00
其他应收款	安徽金宁未来城市运营有限责任公司	629,666.25	
其他应收款	南京锦城置业有限公司	175,500,000.00	175,500,000.00
应收股利	江苏好邻居商业管理有限公司		2,700,000.00
长期应收款	南京斯图加特联合展览有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00

8.6.2 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	南京东南汇金融服务有限公司	1,897,076.93	1,491,620.28
预收款项	南京金融城建设发展股份有限公司	1,620,000.00	1,620,000.00
预收款项	南京中冶正兴置业有限责任公司	1,890,467.00	1,890,467.00
预收款项	江苏好邻居商业管理有限公司	260,556.57	241,557.14
预收款项	南京紫金玖爱商业管理有限公司	653,221.71	
预收款项	南京东南奥体置业有限责任公司	885,600.00	
合同负债	南京河西新城区开发建设管理委员会	13,715,979.36	120,733,352.35
合同负债	安徽金宁未来城市运营有限责任公司		750,573.32
应付账款	南京河西远大能源服务有限公司		4,279,921.07
应付账款	南京河西新城区开发建设管理委员会	4,668,637.59	4,668,637.59
应付账款	南京紫金玖爱商业管理有限公司	6,976,697.25	6,976,697.25
其他应付款	南京斯图加特联合展览有限公司		150,000.00
其他应付款	南京正沃装饰工程有限公司	3,304,000.00	3,304,000.00
其他应付款	南京奥奥房地产开发有限公司	85,724,285.78	2,424,285.78
其他应付款	南京金融城建设发展股份有限公司	712,540.00	712,540.00
其他应付款	南京河西新城区开发建设管理委员会	270,436,448.28	96,419,022.42
其他应付款	南京河西远大能源服务有限公司		2,291,134.04



8 关联方及关联交易 (续)

8.7 对外担保情况

8.7.1 合并范围内公司之间的担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	60,000,000.00	2017-06-26	2025-12-26	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	40,000,000.00	2017-06-28	2025-12-26	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	1,983,000,000.00	2023-11-28	2043-11-22	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	50,000,000.00	2017-03-10	2029-05-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	40,000,000.00	2017-03-10	2025-05-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	40,000,000.00	2017-03-10	2025-11-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	40,000,000.00	2017-03-10	2026-05-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	50,000,000.00	2017-03-10	2029-11-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	40,000,000.00	2017-03-10	2026-11-09	否





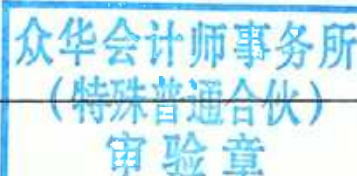
8 关联方及关联交易(续)

8.7 对外担保情况

8.7.1 合并范围内公司之间的担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	40,000,000.00	2017-03-10	2027-05-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	40,000,000.00	2017-03-10	2027-11-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	50,000,000.00	2017-03-10	2028-05-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	50,000,000.00	2017-03-10	2028-11-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	10,000,000.00	2017-03-10	2030-05-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	45,000,000.00	2017-05-01	2030-05-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	55,000,000.00	2017-05-01	2030-11-09	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	200,000,000.00	2024-12-30	2044-12-30	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	11,504,386.30	2018-04-28	2028-06-15	否





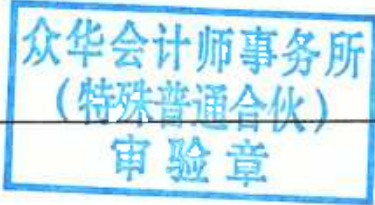
8 关联方及关联交易 (续)

8.7 对外担保情况

8.7.1 合并范围内公司之间的担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	14,377,532.66	2018-07-31	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	24,677,270.04	2018-08-31	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	39,683,156.17	2018-09-21	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	3,883,240.16	2019-01-31	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	11,661,056.44	2019-01-31	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	50,000,000.00	2019-01-31	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	11,826,020.52	2019-03-15	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	84,325,417.27	2017-10-22	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	21,340,000.00	2017-09-30	2028-06-15	否





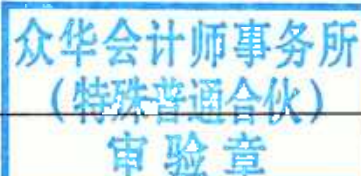
8 关联方及关联交易 (续)

8.7 对外担保情况

8.7.1 合并范围内公司之间的担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	39,660,000.00	2017-10-26	2028-06-15	否
南京东南国资投资集团有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	61,040,000.00	2017-12-18	2028-06-15	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京青奥城建设发展有限公司	2,000,000,000.00	2023-03-30	2026-03-30	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	1,020,000,000.00	2022-09-23	2027-09-23	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	900,000,000.00	2023-03-16	2026-03-15	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	400,000,000.00	2024-01-10	2026-01-10	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	180,000,000.00	2024-09-10	2027-09-10	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	300,000,000.00	2022-07-29	2025-07-28	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	775,000,000.00	2023-09-26	2048-09-21	否





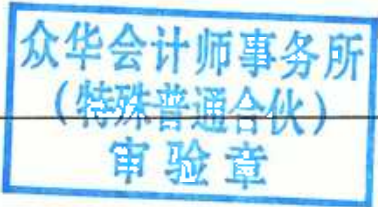
8 关联方及关联交易 (续)

8.7 对外担保情况

8.7.1 合并范围内公司之间的担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥兴资产管理有限公司	80,850,560.00	2024-08-16	2055-07-12	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	50,443,285.71	2022-10-11	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	28,965,514.29	2022-12-20	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	57,930,000.00	2023-03-24	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	67,586,200.00	2023-05-25	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	77,240,000.00	2023-06-20	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	38,620,000.00	2023-09-01	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	48,275,000.00	2023-11-13	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	115,860,000.00	2024-08-26	2026-09-20	否





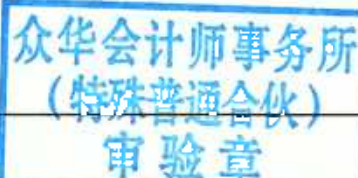
8 关联方及关联交易 (续)

8.7 对外担保情况

8.7.1 合并范围内公司之间的担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	50,000,000.00	2024-11-18	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	1,131,500,000.00	2021-09-23	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	656,410,000.00	2021-10-26	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	67,586,207.00	2023-06-20	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	28,965,518.00	2022-12-20	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	48,275,860.00	2023-11-21	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	38,620,688.00	2023-09-19	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	77,241,378.00	2024-08-26	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	9,655,172.00	2022-10-09	2026-09-20	否





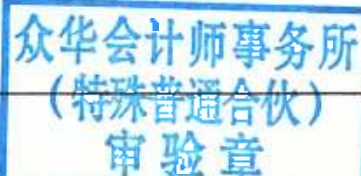
8 关联方及关联交易(续)

8.7 对外担保情况

8.7.1 合并范围内公司之间的担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	38,620,688.00	2023-09-01	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	114,234,800.00	2023-10-12	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	28,965,518.00	2023-05-25	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	9,655,172.00	2024-05-06	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	120,690,000.00	2021-10-27	2026-09-20	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京河西新城置业有限公司	9,655,172.00	2024-07-31	2026-09-20	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京奥江置业有限公司	200,051,011.96	2022-03-24	2025-02-20	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京奥尚置业有限公司	675,000,000.00	2023-04-20	2028-04-19	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	81,420,000.00	2023-11-09	2025-06-30	否
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	142,510,000.00	2023-12-18	2025-06-30	否





8 关联方及关联交易 (续)

8.7 对外担保情况

8.7.2 对外担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京奥体建设开发有限责任公司	南京正奥置业发展有限公司	560,000,000.00	2021-08-31	2025-08-15	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京奥奥房地产开发有限公司	77,910,000.00	2024/2/23	2025-12-31	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京东南奥体置业有限责任公司	143,390,000.00	2019-06-26	2034-05-05	否

9 承诺及或有事项

9.1 重要承诺事项

- ①本公司(南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司, 下同) 46,300.00 万元借款以本公司、南京市河西新城区开发建设指挥部、南京市土地储备中心三方名下所拥有的宁建国用(2015)第 19624 号、宁建国用(2015)第 19625 号、宁建国用(2015)第 20940 号的国有土地使用权; 宁房权证建初字第 352602 号、宁房权证建初字第 352603 号、宁房权证建初字第 424311 号、宁房权证建初字第 352612 号、宁房权证建初字第 352617 号、宁房权证建初字第 352608 号房产进行抵押。
- ②子公司南京奥体建设开发有限责任公司 18,800.00 万元借款以子公司南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的海棠园、青桐园 60 套商铺进行抵押。
- ③子公司南京奥体建设开发有限责任公司 5,000.00 万元借款以子公司南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的紫薇园、清竹园、丹枫园、办公楼、青奥村 1-4 栋商铺进行抵押。
- ④子公司南京奥尚房地产有限责任公司 67,500.00 万元借款由子公司南京奥体建设开发有限责任公司提供保证担保, 以子公司南京奥尚房地产有限责任公司名下的 No.新区 2022G11 地块土地使用权进行抵押。
- ⑤子公司南京河西新城置业有限公司 291,499.62 万元借款由本公司提供保证担保, 以子公司南京河西新城置业有限公司名下所拥有的建邺区 N0.2020G07 地块 A 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004685 号)、建邺区 N0.2020G07 地块 C 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004686 号)、建邺区 N0.2020G07 地块 D 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004689 号)、建邺区 N0.2020G07 地块 F 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004684 号)、建邺区 N0.2020G07 地块地下(苏(2021)宁建不动产权第 0004688 号)土地使用权进行抵押。

除上述事项外, 截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司不存在应披露的重要承诺事项。





9 承诺及或有事项

9.2 或有事项

1、子公司南京滨江公园管理有限公司与南京梓安投资公司(以下简称“梓安公司”)房屋租赁合同纠纷案件

2022年2月19日,建邺区人民政府向河西集团公司发送《关于加快推进饮用水水源地违法违规排污项目整改的函》,载明梓安公司承租的香阳楼建筑位于夹江饮用水水源地二级保护区范围内,要求香江楼项目关停,关闭宾馆酒店、餐饮娱乐项目,对厨房、卫生间内违法违规排污设施进行拆除。2022年5月18日,南京滨江公园管理有限公司向梓安公司发送《解除合同告知函》,于2022年3月18日解除与梓安公司签署的租赁合同。

2022年5月,南京滨江公园管理有限公司向建邺区人民法院提交民事起诉状(2022)苏0105民初13470号,要求确认租赁合同无效,于2022年5月18日解除合同。2023年3月,梓安公司向建邺区人民法院提出反诉,要求确认合同无效,南京滨江公园管理有限公司赔偿梓安公司经济损失6,200.00万余元。

案件审理期间,建邺区政府、河西管委会、河西集团公司、建邺区水务局、建邺区城管局、南京滨江公园管理有限公司等多部门成立“香阳楼整治工作领导小组”,就梓安公司经营的香阳楼占用长江泄洪通道一事开展专项整治。

根据香阳楼整治工作领导小组指示精神,考虑梓安公司的生产经营及其投资人的生活确实面临一定的实际困难,为平稳妥善解决问题,按时完成香阳楼整治工作,南京滨江公园管理有限公司先行分两次向梓安公司提供纾困资金1,460.00万元用于梓安公司处理香阳楼经营期间拖欠的员工工资、经营者家庭生活等涉及社会不稳定因素的部分债务问题。

截止本报告出具日,南京滨江公园管理有限公司和梓安公司共同委托的司法鉴定机构正处于司法取证鉴定过程中。

2、子公司南京奥体建设开发有限公司存在为购房人提供担保的情况,被担保总人数202人,担保总金额429,134,289.41元。该担保系业主个人购房按揭贷款、公司给业主提供的阶段性担保,业主产权证办理完成后解除担保。

子公司无锡奥体建设开发有限责任公司为13名购房人提供担保,担保总金额8,615,487.26元。该担保系业主个人购房按揭贷款、公司给业主提供的阶段性担保,业主产权证办理完成后解除担保。

子公司南京奥江置业有限公司为13名购房人提供担保,担保总金额8,100,000.00元。该担保系业主个人购房按揭贷款、公司给业主提供的阶段性担保,业主产权证办理完成后解除担保。

除上述事项外,截至2024年12月31日,本公司不存在需要披露的重大或有事项。

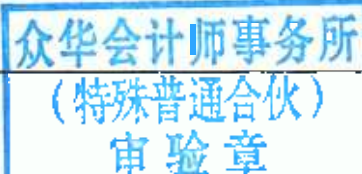
10 资产负债表日后事项

2025年1月,子公司南京奥江置业有限公司与中国工商银行股份有限公司南京城西支行签订总授信融资合同,总授信融资额度为贰拾贰亿贰仟壹佰捌拾捌万元整,总授信期限为自2024年12月25日至2029年12月21日。该融资的担保方式为抵押,抵押合同编号为0430100017-2024年(城西)字01048号-抵押01,抵押资产为南京市建邺区江心洲街道N0.2021G71地块1#-5#房产。

2024年9月,子公司南京奥兴资产管理有限公司与交通银行股份有限公司江苏省分行签订固定资产贷款合同,由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司提供担保;2024年12月19日起,南京奥兴资产管理有限公司与交通银行股份有限公司江苏省分行陆续签订抵押合同,为上述借款提供抵押担保,抵押物为南京奥兴资产管理有限公司房产,他项权证于2025年1月开始陆续办理,截止目前抵押房产共计24套,抵押房产2024年12月31日账面价值103,980,789.60元。

除上述事项外,截至本财务报表签发日,本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。





11 其他重要事项

1、根据 2024 年 6 月 25 日, 河西集团公司与南京河西新城区开发建设管理委员会签订的《资产置换备忘录》, 河西管委会以会展一期扩建项目、5 处社区中心综合体等资产, 建筑面积 203,855.04 平方米, 评估价值 263,141.82 万元, 置换部分河西集团公司的储备土地(按账面价值处置)。其中置换资产“会展一期改扩建, 资产金额 106,149.46 万元”在在建工程科目列示; 其余资产在其他非流动资产列示。

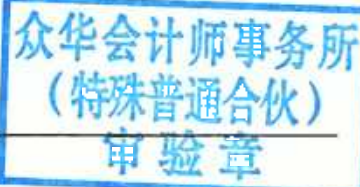
2、根据宁河西集团投字【2024】203 号, 台湾名品城 1-10 号馆项目属于管委会与河西集团公司清产核资范围, 经管委会与河西集团公司研究, 列为河西集团公司资产, 按实际成本入账抵减管委会应收款项, 共计 48,174.99 万元。其中 9-10 号馆成本 11,705.85 万元作为固定资产持有。
根据市政府办公厅 01 第 339 号文件传阅单, 该台湾名品城 1-8 号馆收储收益测算为 83,734.00 万元, 根据项目拆迁交付情况, 本期处置 6-8 号馆成本 19,223.85 万元, 对价 33,493.60 万元; 1-5 号馆成本 17,245.29 万元, 尚未至交付状态。

3、河西集团公司为河西管委会的代建项目筹集的资金, 利息净支出全部由河西管委会承担。

4、2021 年 5 月南京奥体建设开发有限公司以 4.11 亿元竞得六合区 NO.2021G59 地块, 2021 年 5 月 31 日南京奥体建设开发有限公司与南京市规划和自然资源局六合分局签订《国有建设用地使用权出让合同》, 南京奥体建设开发有限公司计划此地块由子公司南京奥晟房地产有限责任公司开发; 截至 2024 年 12 月 31 日, 土地出让金已全部缴纳, 土地权证尚未办理, 项目主体工程尚未开工。

除上述事项外, 截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的其他重要事项。





12 公司财务报表项目附注

12.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	42,881.00	13,006.00
银行存款	1,426,599,138.48	2,854,294,690.01
其他货币资金		
存放财务公司存款		
合计	1,426,642,019.48	2,854,307,696.01

12.2 交易性金融资产

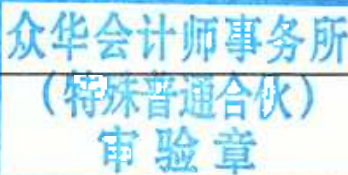
项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	118,650,238.04	114,074,879.84
其中: 债务工具投资		
权益工具投资	118,650,238.04	114,074,879.84
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中: 债务工具投资		
权益工具投资		
合计	118,650,238.04	114,074,879.84

12.3 应收账款

12.3.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	2,211,279.17	51,374,344.75
1 至 2 年	652,209.07	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	192,893.47	192,893.47
小计	3,056,381.71	51,567,238.22
减: 坏账准备	258,114.38	192,893.47
合计	2,798,267.33	51,374,344.75





12 公司财务报表项目附注 (续)

12.3 应收账款 (续)

12.3.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,056,381.71	100.00	258,114.38	8.45	2,798,267.33
其中: 账龄组合	3,056,377.25	100.00	258,114.38	8.45	2,798,262.87
关联方	4.46				4.46
合 计	3,056,381.71	100.00	258,114.38	8.45	2,798,267.33

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提					
坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	51,567,238.22	100.00	192,893.47	0.37	51,374,344.75
其中: 账龄组合	51,567,238.22	100.00	192,893.47	0.37	51,374,344.75
关联方					
合 计	51,567,238.22	100.00	192,893.47	0.37	51,374,344.75

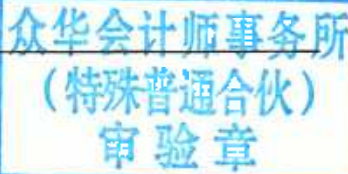
12.3.3 按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄组合

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,211,274.71		
1 至 2 年	652,209.07	65,220.91	10.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	192,893.47	192,893.47	100.00
合 计	3,056,377.25	258,114.38	8.45



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.3 应收账款(续)

12.3.4 期末按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
江苏融科投资有限公司	租金	1,808,386.66	1 年以内	59.17	
江苏蒙特梭利文化发展有限公司	租金	873,567.54	0-2 年	28.58	65,220.91
北京东西时空文化传播有限公司	租金	192,893.47	5 年以上	6.31	192,893.47
中山陵园管理局	工程款	151,876.01	1 年以内	4.97	
南京云停文化发展有限公司	租金	25,146.00	1 年以内	0.82	
合 计		3,051,869.68		99.85	258,114.38

12.4 预付款项

12.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,118,353.41	54.77	568,240.89	21.88
1-2 年	551,285.53	9.68	363,546.12	14.00
2-3 年	363,546.12	6.38	1,665,091.29	64.12
3 年以上	1,661,015.82	29.17		
合计	5,694,200.88	100.00	2,596,878.30	100.00

12.4.2 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
南京港华燃气有限公司	2,109,668.45	37.05
上海隧道工程有限公司	1,763,848.98	30.98
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	711,879.06	12.50
南京沪宝物资公司	620,297.88	10.89
南京金宸建筑设计有限公司	189,720.00	3.33
合 计	5,395,414.37	94.75

12.5 其他应收款

12.5.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	32,584,000.00	20,395,500.00
其他应收款	38,480,253,078.19	39,528,963,648.04
合计	38,512,837,078.19	39,549,359,148.04





12 公司财务报表项目附注 (续)

12.5 其他应收款 (续)

12.5.2 应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收子公司股利	32,584,000.00	20,395,500.00
合计	32,584,000.00	20,395,500.00

12.5.3 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	3,006,496,381.54	3,473,123,601.78
1 至 2 年	3,468,907,951.45	3,586,724,994.35
2 至 3 年	3,586,724,663.35	7,105,111,959.30
3 至 5 年	11,585,481,804.30	12,751,356,803.29
5 年以上	16,907,277,431.45	12,687,000,373.22
小计	38,554,888,232.09	39,603,317,731.94
减: 坏账准备	74,635,153.90	74,354,083.90
合计	38,480,253,078.19	39,528,963,648.04

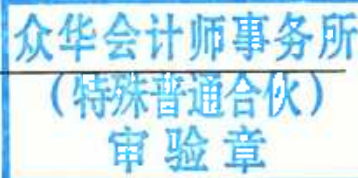
12.5.4 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他资金往来款	8,980,105,205.79	8,005,082,023.84
与河西管委会往来	29,438,619,628.53	30,263,647,696.64
代收代付、代垫款项	134,004,353.36	1,332,436,636.25
押金及保证金	2,077,045.00	2,077,045.00
备用金	81,999.41	74,330.21
其他		
小计	38,554,888,232.09	39,603,317,731.94
减: 坏账准备	74,635,153.90	74,354,083.90
合计	38,480,253,078.19	39,528,963,648.04

12.5.5.1 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	134,000,000.00	0.35	58,500,000.00	43.66	75,500,000.00
按组合计提坏账准备	38,420,888,232.09	99.65	16,135,153.90	0.04	38,404,753,078.19
其中: 账龄组合	16,554,634.90	0.04	16,135,153.90	97.47	419,481.00
关联方组合	38,401,483,709.34	99.60			38,401,483,709.34
其他组合	2,849,887.85	0.01			2,849,887.85
合 计	38,554,888,232.09	100.00	74,635,153.90	0.19	38,480,253,078.19





12 公司财务报表主要项目附注(续)

12.5 其他应收款(续)

12.5.5.1 按坏账计提方法分类披露(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	134,000,000.00	0.34	58,500,000.00	43.66	75,500,000.00
按组合计提坏账准备	39,469,317,731.94	99.66	15,854,083.90	0.04	39,453,463,648.04
其中: 账龄组合	16,446,193.90	0.04	15,854,083.90	96.40	592,110.00
关联方组合	39,450,033,672.75	99.61			39,450,033,672.75
其他组合	2,837,865.29	0.01			2,837,865.29
合计	39,603,317,731.94	100.00	74,354,083.90	0.19	39,528,963,648.04

注: 单项计提坏账情况如下

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
南京新城现代有轨电车有限公司	134,000,000.00	58,500,000.00	43.66
合计	134,000,000.00	58,500,000.00	

12.5.5.2 按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 12 月 31 日余额	15,854,083.90		58,500,000.00	74,354,083.90
2023 年 12 月 31 日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	281,070.00			281,070.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	16,135,153.90		58,500,000.00	74,635,153.90



12 公司财务报表主要项目附注(续)

12.5 其他应收款(续)

12.5.6 按组合计提坏账准备

组合计提项目: 账龄组合

名称	期末余额		计提比例(%)
	账面余额	坏账准备	
1 年以内	108,441.00		
1-2 年			
2-3 年			
3-5 年	622,080.00	311,040.00	50.00
5 年以上	15,824,113.90	15,824,113.90	100.00
合计	16,554,634.90	16,135,153.90	97.47

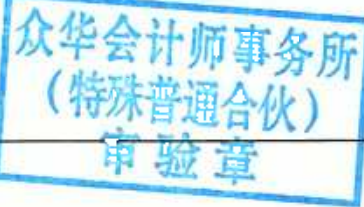
12.5.7 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京河西新城区开发建设管理委员会	往来款	29,438,619,628.53	滚动发生	76.36	
南京青奥城建设发展有限责任公司	往来款	7,582,890,286.99	滚动发生	19.67	
南京奥体建设开发有限责任公司	往来款	894,824,536.00	1 年以内、2-3 年	2.32	
南京锦城置业有限公司	往来款	175,500,000.00	1-2 年	0.46	
南京新城现代有轨电车有限公司	代收代付、代垫款项	134,000,000.00	4-5 年、5 年以上	0.34	58,500,000.00
合计		38,225,834,451.52		99.15	58,500,000.00

12.5.8 应收地方政府款项的情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京河西新城区开发建设管理委员会	往来款	29,438,619,628.53	滚动发生	76.36	
合计		29,438,619,628.53		76.36	





12 公司财务报表主要项目附注(续)

12.6 存货

12.6.1 存货分类

项目	账面 余额	期末余额	账面 价值	账面 余额	期初余额	账面 价值
		存货跌价 准备/合 同履约成 本减值准 备			存货跌价 准备/合 同履约成 本减值准 备	
已完工开 发产品	1,010,452,129.19		1,010,452,129.19	1,002,090,072.83		1,002,090,072.83
待结算代 建项目	2,066,750.61		2,066,750.61	6,553,272.07		6,553,272.07
合计	1,012,518,879.80		1,012,518,879.80	1,008,643,344.90		1,008,643,344.90

12.7 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产【注】	172,452,916.83	
合计	172,452,916.83	

注: 根据市政府办公厅 01 第 339 号文件传阅单, 由河西管委会组织开展河西大街 230 号地块收储工作, 该地块收储收益测算为 83,734.00 万元, 根据项目拆迁交付情况, 尚余 17,245.29 万元资产尚未至交付状态, 预计 2025 年完成, 本期转入一年内到期的非流动资产。

12.8 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	10,953,520.09	
预缴土地增值税	48,468,789.06	38,401,265.97
城市建设税	2,041,532.79	245,384.45
教育费附加	1,461,068.72	178,105.62
合计	62,924,910.66	38,824,756.04

12.9 长期股权投资

12.9.1 长期股权投资情况表

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值 准备	账面余额	减值准 备
对联营、合营 企业投资	2,096,660,329.92		2,110,573,078.47	
对子公司投资	7,865,277,150.21		7,347,277,150.21	
合计	9,961,937,480.13		9,457,850,228.68	



南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

12 公司财务报表主要项目附注(续)

12.9 长期股权投资

12.9.2 对联营、合营企业投资



被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
				权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利	计提减值准备		
1. 联营企业										
高安达基金										
管理有限公司	189,560,962.70			-8,747,598.84					180,813,363.86	
南京河西新城科技创业										
投资引导基金有限公司	14,353,554.93			47,360.23					14,398,914.56	
南京金融城建设发展股份有限公司	1,334,319,665.76			7,485,606.94					1,371,805,272.70	
南京中池和熙置业有限公司	226,423,152.34			5,063,769.10					231,486,921.44	
南京中治正兴置业有限公司	336,089,974.69			-6,894,408.38			40,000,000.00		289,195,566.31	
南京锦城置业有限公司	9,827,768.65			-867,477.60					8,960,291.05	
合计	2,110,573,078.47			26,087,251.45			40,000,000.00		2,096,660,329.92	



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表主要项目附注(续)

12.9 长期股权投资 (续)

12.9.3 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京河西新城建设发展有限公司	1,120,000,000.00			1,120,000,000.00		
南京奥体建设开发有限责任公司	730,000,000.00	500,000,000.00		1,230,000,000.00		
南京市园林经济开发有限责任公司	27,000,000.00			27,000,000.00		
南京滨江公园管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
南京河西新城江滨会议中心有限公司	268,907,808.71			268,907,808.71		
南京河西会议展览有限责任公司	2,391,369,341.50			2,391,369,341.50		
南京紫金商业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
南京青奥城建设发展有限公司	1,720,000,000.00			1,720,000,000.00		
江苏台湾名品城开发有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
南京河西私募基金管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
江山智联(江苏)物业服务有限责任公司	12,000,000.00	18,000,000.00		30,000,000.00		
南京河西投资资产管理有限责任公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
合计	7,347,277,150.21	518,000,000.00		7,865,277,150.21		



南京市河西新城区域国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表主要项目附注(续)

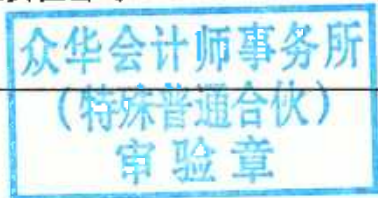
12.10 其他权益工具投资

12.10.1 其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
江苏紫金农村商业银行股份有限公司	265,712,226.00	235,877,670.80	29,834,355.20		12,243,719.00		9,323,236.00	长期持有不以出售为目的
国开思远(北京)投资基金有限公司	50,988,142.27	50,988,142.27						长期持有不以出售为目的
南京同进文化发展传播有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00						长期持有不以出售为目的
南京城际轨道交通有限公司	1,538,057,900.00	1,558,057,900.00						长期持有不以出售为目的
南京江岛投资发展有限公司	186,000,000.00	186,000,000.00						长期持有不以出售为目的
紫金财产保险股份有限公司	468,080,000.00	468,080,000.00					4,920,000.00	长期持有不以出售为目的
中融信达投资担保有限公司						28,500,000.00		长期持有不以出售为目的
合计	2,530,338,268.27	2,500,503,913.07	29,834,355.20		12,243,719.00	28,500,000.00	14,243,236.00	



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表主要项目附注(续)

12.11 固定资产

12.11.1 固定资产汇总情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	877,943,800.98	778,557,543.90
固定资产清理		
合计	877,943,800.98	778,557,543.90

12.11.2 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公家具	其他设备	电子设备	运输设备	合计
一、账面原值:						
1.期初余额	864,698,536.55	150,011.04	54,982.32	1,673,808.68	1,534,972.38	868,112,310.97
2.本期增加金额	316,361,658.09	6,685.85	14,212.00	172,128.22	302,725.67	316,857,409.83
(1) 购置		6,685.85	14,212.00	172,128.22	302,725.67	495,751.74
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他【注】	316,361,658.09					316,361,658.09
3.本期减少金额	192,238,481.16				498,445.29	192,736,926.45
(1) 处置或报废	192,238,481.16				498,445.29	192,736,926.45
4.期末余额	988,821,713.48	156,696.89	69,194.32	1,845,936.90	1,339,252.76	992,232,794.35
二、累计折旧						
1.期初余额	87,792,136.66	108,743.25	18,264.60	810,657.75	824,964.81	89,554,767.07
2.本期增加金额	24,743,011.51	11,646.98	10,623.65	262,038.77	180,428.42	25,207,749.33
(1) 计提	24,743,011.51	11,646.98	10,623.65	262,038.77	180,428.42	25,207,749.33
3.本期减少金额					473,523.03	473,523.03
(1) 处置或报废					473,523.03	473,523.03
4.期末余额	112,535,148.17	120,390.23	28,888.25	1,072,696.52	531,870.20	114,288,993.37
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	876,286,565.31	36,306.66	40,306.07	773,240.38	807,382.56	877,943,800.98
2.期初账面价值	776,906,399.89	41,267.79	36,717.72	863,150.93	710,007.57	778,557,543.90

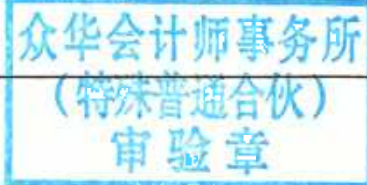
注: 根据宁河西集团投字【2024】203 号, 台湾名品城项目属于管委会与河西集团清产核资范围, 经管委会与河西集团研究, 列为河西集团资产, 按实际成本入账。

12.12 在建工程

项目	期末余额	期初余额
会展一期改扩建工程	1,061,494,600.00	
合 计	1,061,494,600.00	



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表主要项目附注(续)

12.13 无形资产

12.13.1 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	10,751,756,458.55	5,431,421.73	10,757,187,880.28
2.本期增加金额		3,903,455.84	3,903,455.84
(1)购置			
(2)内部研发转入		3,903,455.84	3,903,455.84
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额	2,634,865,545.30		2,634,865,545.30
(1)资产置换【注1】	2,631,418,200.00		2,631,418,200.00
(2)其他	3,447,345.30		3,447,345.30
4.期末余额【注2】	8,116,890,913.25	9,334,877.57	8,126,225,790.82
二、累计摊销			
1.期初余额	14,289,142.09	1,184,272.04	15,473,414.13
2.本期增加金额	1,342,359.28	1,298,815.84	2,641,175.12
(1)计提	1,342,359.28	1,298,815.84	2,641,175.12
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	15,631,501.37	2,483,087.88	18,114,589.25
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	8,101,259,411.88	6,851,789.69	8,108,111,201.57
2.期初账面价值	10,737,467,316.46	4,247,149.69	10,741,714,466.15

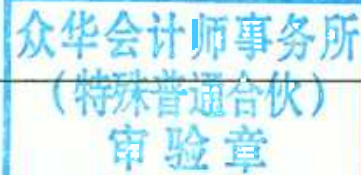
本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.05%。

【注1】根据2024年6月25日,河西集团公司与南京河西新城区开发建设管理委员会签订的《资产置换备忘录》,河西管委会以会展一期扩建项目、5处社区中心综合体等资产,建筑面积203,855.04平方米,评估价值263,141.82万元,置换部分河西集团的储备土地。

【注2】期末土地使用权744,181.28万元土地系政府划拨储备用地,未计提摊销;62,711.76万元土地系以往年度公司为“河西南部市政综合体(2014G41地块)”、“国际博览中心一二三期”、“新城大厦二期”、“海峡城内社区中心(2011G07地块)”、“河西南部黄河路污水泵站市政综合体(2014G65地块)”、“融侨社区中心”、“仁恒G53社区中心”,“仁恒江湾城社区中心菜场及邮政局所”等代建项目发生的土地出让金,当时河西管委会与河西集团处于合署办公阶段,该资产权属尚未明确区分,土地成本暂列在河西集团账面未摊销。



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.14 开发支出

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		内部研发支出	确认为无形资产	转入当期损益	
物业管理业务运营平台项目	329,535.98	704,256.10			1,033,792.08
集团文事会一体化管理督办平台	276,226.42	138,113.21	414,339.63		
河西集团业财一体化平台优化升级项目	220,754.72	110,377.36	331,132.08		
河西集团投资管理平台项目	562,769.51	194,716.98	757,486.49		
河西集团工程建设管理系统项目	534,114.86	617,616.20			1,151,731.06
河西集团安全生产管理平台项目	632,038.14	570,538.93			1,202,577.07
国资在线监管数据采集交换平台(企业侧)项目	292,075.48	146,037.74	438,113.22		
国资国企在线监管监督追责管理系统项目	226,415.10	113,207.55	339,622.65		
公园管理业务运营平台	41,320.75	68,867.92	110,188.67		
业财一体化平台司库管理功能优化项目		294,792.45			294,792.45
开发板块经营管理平台(二期)项目		2,367,585.88			2,367,585.88
江山智联及投资公司业财系统实施服务项目		160,981.14	160,981.14		
集团税务系统		66,698.11	66,698.11		
河西集团统一协同管理平台优化升级项目		212,264.15	212,264.15		
河西集团统一协同管理平台		62,830.19	62,830.19		
河西集团税务系统数电升级项目		223,346.15	223,346.15		
河西集团人事管理平台		66,226.42	66,226.42		
河西集团科技运维服务系统项目		138,396.23			138,396.23
河西集团酒店管理业务运营平台项目		424,778.76			424,778.76
河西集团经营分析平台及管理驾驶舱建设项目		437,317.88			437,317.88
河西集团核算系统使用权资产管理项目		398,000.51	398,000.51		
河西集团采购及合同管理平台项目		467,767.11			467,767.11
合计	3,115,250.96	7,984,716.97	3,581,229.41		7,518,738.52



南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审 验 章

12 公司财务报表项目附注(续)

12.15 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
租赁房屋装修改造工程	8,518,980.00		2,839,660.00		5,679,320.00
合计	8,518,980.00		2,839,660.00		5,679,320.00

12.16 递延所得税资产/递延所得税负债

12.16.1 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	74,893,268.28	18,723,317.06	74,546,977.37	18,636,744.33
预收售楼款预计利润	783,726,579.56	195,931,644.89	783,726,579.56	195,931,644.89
其他权益工具投资公允价值变动	16,256,281.00	4,064,070.25	46,090,636.20	11,522,659.05
合计	874,876,128.84	218,719,032.20	904,364,193.13	226,091,048.27

12.16.2 未经抵消的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	72,150,238.04	18,037,559.51	67,574,879.84	16,893,719.96
小计	72,150,238.04	18,037,559.51	67,574,879.84	16,893,719.96

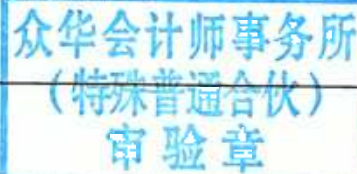
12.17 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、无形资产购置款	3,447,345.30		3,447,345.30	7,064,672.69		7,064,672.69
社区中心综合体	1,569,923,600.00		1,569,923,600.00			
【注】代持资产				121,346,220.91		121,346,220.91
合计	1,573,370,945.30		1,573,370,945.30	128,410,893.60		128,410,893.60

注: 详见无形资产注 1



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表主要项目附注(续)

12.18 短期借款

12.18.1 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	100,000,000.00	410,000,000.00
应付利息	82,500.00	
合计	100,082,500.00	410,000,000.00

注: 期末无已逾期未偿还短期借款

12.18.2 短期借款期末明细如下:

贷款单位	借款起 始日	借款终 止日	币种	期末余额 本币金额
杭州银行	2024-4-23	2025-4-22	人民币	100,000,000.00
合计				100,000,000.00

12.19 应付账款

12.19.1 应付账款按账龄列示:

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	376,838,154.19	99,881,655.59
1-2 年	15,420,419.52	15,683,510.59
2-3 年	14,417,751.88	5,361,808.63
3 年以上	2,251,590.57	1,814,577.94
合计	408,927,916.16	122,741,552.75

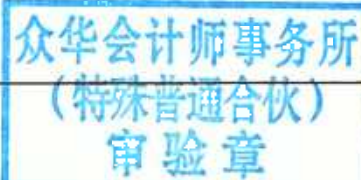
12.19.2 应付账款按款项性质列示:

项目	期末余额	期初余额
工程款	386,146,417.88	102,791,758.26
服务费	22,781,498.28	19,949,794.49
合计	408,927,916.16	122,741,552.75

12.19.3 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南京紫金商业管理有限公司	14,198,300.00	未结算
海通建设集团有限公司	12,543,200.00	未结算
南京市第八建筑安装工程有限公司	1,951,800.00	未结算
南京嘉盛混凝土有限公司	1,026,863.90	未结算
合计	29,720,163.90	





12 公司财务报表项目附注(续)

12.20 预收款项

12.20.1 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	73,016,580.39	43,772,655.41
合计	73,016,580.39	43,772,655.41

12.20.2 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

本期无账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

12.21 合同负债

12.21.1 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	19,156,193.67	151,249,610.41
预收国际博览中心三期销售款	2,550,248,236.79	2,550,248,236.79
合计	2,569,404,430.46	2,701,497,847.20

12.22 应付职工薪酬

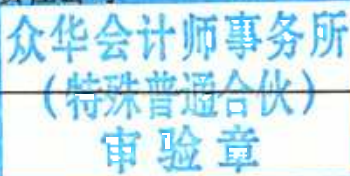
12.22.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,415,411.00	43,880,603.95	44,686,500.95	9,609,514.00
二、离职后福利-设定提存计划		3,753,473.82	3,753,473.82	
三、辞退福利		33,283.00	33,283.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,415,411.00	47,667,360.77	48,473,257.77	9,609,514.00

12.22.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	9,495,411.00	30,752,401.67	31,218,298.67	9,029,514.00
2.职工福利费	920,000.00	3,965,854.91	4,305,854.91	580,000.00
3.社会保险费		4,240,448.39	4,240,448.39	
其中: 1.医疗保险费		1,449,722.67	1,449,722.67	
2.工伤保险费		108,372.42	108,372.42	
3.生育保险费		161,811.60	161,811.60	
4.补充养老保险费		2,396,787.00	2,396,787.00	
5.补充医疗保险费		123,754.70	123,754.70	
4.住房公积金		3,359,837.00	3,359,837.00	
5.工会经费和职工教育经费		1,528,778.98	1,528,778.98	
6.辞退福利		33,283.00	33,283.00	
合计	10,415,411.00	43,880,603.95	44,686,500.95	9,609,514.00





12 公司财务报表项目附注(续)

12.22 应付职工薪酬(续)

12.22.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		3,639,731.68	3,639,731.68	
2.失业保险费		113,742.14	113,742.14	
3.企业年金缴费				
合计		3,753,473.82	3,753,473.82	

12.23 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	51,714.78	26,692,338.16
企业所得税	23,799,113.45	21,467,909.89
房产税	4,219,408.36	3,194,956.13
土地使用税	332,308.63	332,308.63
印花税	102,678.53	252,121.61
环境保护税	456,524.64	367,629.89
代扣代缴个人所得税	171,370.98	96,194.50
合计	29,133,119.37	52,403,458.81

12.24 其他应付款

12.24.1 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	788,889,784.18	1,605,707,612.45
合计	788,889,784.18	1,605,707,612.45

12.24.2.1 按账龄列示其他应付款

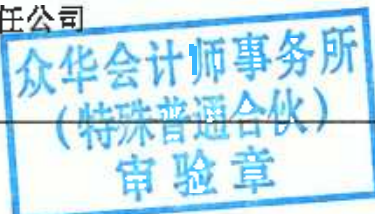
项目	期末余额	期初余额
1 年以内	217,126,009.54	1,405,225,394.61
1-2 年	372,692,634.82	9,241,601.45
2-3 年	9,230,523.43	339,043.20
3 年以上	189,840,616.39	190,901,573.19
合计	788,889,784.18	1,605,707,612.45

12.24.2.2 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	589,194,306.60	1,409,387,043.34
押金及保证金	41,859,850.59	39,185,539.96
代扣代缴款项	5,806.60	
暂存款	157,779,820.39	156,885,446.39
其他	50,000.00	249,582.76
合计	788,889,784.18	1,605,707,612.45



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.24 其他应付款

12.24.2.3 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	款项性质
南京河西会议展览有 限责任公司	280,000,000.00	往来款
南京河西工程项目管 理有限公司	50,000,000.00	往来款
南京滨江公园管理有 限公司	40,000,000.00	往来款
合计	370,000,000.00	

12.25 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,285,858,981.62	2,521,693,766.39
一年内到期的应付债券	3,959,086,177.80	2,798,401,794.49
一年内到期的长期借款利 息	14,338,224.31	15,940,330.53
一年内到期的长期债券利 息	249,843,868.49	329,812,827.41
一年内到期的非流动负债		50,000,000.00
一年内到期的其他借款利 息-债权计划	468,125.00	644,340.28
合 计	9,509,595,377.22	5,716,493,059.10

12.25.1 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款 [注 1]	463,000,000.00	1,140,000,000.00
保证借款 [注 2]	244,558,981.62	201,493,766.39
信用借款	4,578,300,000.00	1,180,200,000.00
合 计	5,285,858,981.62	2,521,693,766.39

[注 1] 期末一年内到期的抵押借款中: ①46,300.00 万元以本公司、南京市河西新城区开发建设指挥部、南京市土地储备中心三方名下所拥有的宁建国用(2015)第 19624 号、宁建国用(2015)第 19625 号、宁建国用(2015)第 20940 号的国有土地使用权; 宁房权证建初字第 352602 号、宁房权证建初字第 352603 号、宁房权证建初字第 424311 号、宁房权证建初字第 352612 号、宁房权证建初字第 352617 号、宁房权证建初字第 352608 号房产进行抵押;

[注 2] 期末一年内到期的保证借款中: ①24,455.90 万元借款由股东南京东南国资投资集团有限责任公司提供保证担保。



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.25 一年内到期的非流动负债 (续)

12.25.2 一年内到期的应付债券分类

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 宁河西 PPN001	1,200,000,000.00	3.43%	2022-3-9	3 年	1,199,398,800.00	
22 宁河西 PPN002	960,000,000.00	3.27%	2022-6-8	3 年	959,510,400.00	
22 河西 01	800,000,000.00	3.02%	2022-4-15	3 年	798,080,000.00	
22 河西 05	600,000,000.00	2.70%	2022-11-2	3 年	598,560,000.00	
22 河西 03	400,000,000.00	2.70%	2022-9-6	3 年	399,040,000.00	
19 宁河西 MTN001	1,400,000,000.00	4.25%	2019-1-31	5 年	1,397,200,000.00	1,399,760,849.89
19 宁河西 MTN002	1,400,000,000.00	4.30%	2019-6-26	5 年	1,397,200,000.00	1,398,640,944.60
合计	6,760,000,000.00				6,748,989,200.00	2,798,401,794.49



南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外,金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.25 一年内到期的非流动负债 (续)

12.25.2 一年内到期的应付债券分类 (续)

接上表

债券名称	本期由应付债券转入	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
22 宁河西 PPN001	1,199,756,489.89	41,272,767.12	207,636.02		1,199,964,125.91	否
22 宁河西 PPN002	959,761,725.32	31,478,005.48	168,020.90		959,929,746.22	否
22 河西 01	799,160,316.86	24,226,191.78	660,070.28		799,820,387.14	否
22 河西 05	599,106,218.30	16,244,383.56	485,234.39		599,591,452.69	否
22 河西 03	399,454,821.45	10,829,589.04	325,644.39		399,780,465.84	否
19 宁河 MTN001		5,053,424.66	239,150.11	1,400,000,000.00		否
19 宁河 MTN002		29,357,808.22	1,359,055.40	1,400,000,000.00		否
合计	3,957,239,571.82	158,462,169.86	3,444,811.49	2,800,000,000.00	3,959,086,177.80	否

南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.26 其他流动负债

12.26.1 其他流动负债分类列示:

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	890,000,000.00	2,599,734,191.78
短期应付债券利息	11,476,520.55	40,845,205.48
待转销项税额	1,822,120.43	
合计	903,298,640.98	2,640,579,397.26

12.26.2 短期应付债券明细表

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
23 宁河西 CP001	1,400,000,000.00	2.90%	2023-3-9	1 年	1,399,860,000.00	1,399,973,917.81
23 宁河西 CP002	700,000,000.00	2.52%	2023-9-7	1 年	699,650,000.00	699,760,273.97
24 宁河西 CP001	500,000,000.00	2.09%	2024-4-11	1 年	500,000,000.00	
24 宁河西 CP002	390,000,000.00	1.90%	2024-6-21	1 年	390,000,000.00	
23 宁河西 SCP004	500,000,000.00	2.49%	2023-10-26	180 日	500,000,000.00	500,000,000.00
24 宁河西 SCP001	1,000,000,000.00	2.32%	2024-1-24	268 日	1,000,000,000.00	
24 宁河西 SCP002	600,000,000.00	2.30%	2024-1-25	270 日	600,000,000.00	
24 宁河西 SCP003	800,000,000.00	2.07%	2024-3-1	270 日	800,000,000.00	
24 宁河西 SCP004	600,000,000.00	2.08%	2024-3-6	270 日	600,000,000.00	
合计	6,490,000,000.00				6,489,510,000.00	2,599,734,191.78



南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.26 其他流动负债(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	是否违约
23 宁河西 CP001		7,676,078.79	26,082.19	1,400,000,000.00		否
23 宁河西 CP002		12,133,429.32	239,726.03	700,000,000.00		否
24 宁河西 CP001	500,000,000.00				500,000,000.00	否
24 宁河西 CP002	390,000,000.00				390,000,000.00	否
23 宁河西 SCP004		6,122,950.82		500,000,000.00		否
24 宁河西 SCP001	1,000,000,000.00	16,987,978.14		1,000,000,000.00		否
24 宁河西 SCP002	600,000,000.00	10,180,327.87		600,000,000.00		否
24 宁河西 SCP003	800,000,000.00	12,249,863.01		800,000,000.00		否
24 宁河西 SCP004	600,000,000.00	9,231,780.82		600,000,000.00		否
合计	3,890,000,000.00	74,582,408.77	265,808.22	5,600,000,000.00	890,000,000.00	

说明:

- 1、2024 年 4 月公司发行 2024 年度第一期短期融资券, 兴业银行股份有限公司为主承销商, 发行总金额为人民币 5 亿元, 产品简称“24 宁河西 CP001”, 票面利率 2.09%, 期限 1 年, 到期一次还本付息。
- 2、2024 年 6 月公司发行 2024 年度第二期短期融资券, 江苏银行股份有限公司为主承销商, 发行总金额为人民币 3.9 亿元, 产品简称“24 宁河西 CP002”, 票面利率 1.9%, 期限 1 年, 到期一次还本付息。
- 3、2024 年 1 月公司发行 2024 年度第一期超短期融资券, 北京银行股份有限公司为主承销商, 发行总金额为人民币 10 亿元, 产品简称“24 宁河西 SCP001”, 票面利率 2.32%, 期限 268 天, 到期一次还本付息。
- 4、2024 年 1 月公司发行 2024 年度第二期超短期融资券, 招商银行股份有限公司为主承销商, 发行总金额为人民币 6 亿元, 产品简称“24 宁河西 SCP002”, 票面利率 2.3%, 期限 270 天, 到期一次还本付息。
- 5、2024 年 2 月公司发行 2024 年度第三期超短期融资券, 上海浦东发展银行股份有限公司为主承销商, 发行总金额为人民币 8 亿元, 产品简称“24 宁河西 SCP003”, 票面利率 2.07%, 期限 270 天, 到期一次还本付息。
- 6、2024 年 3 月公司发行 2024 年度第四期超短期融资券, 南京银行股份有限公司为主承销商, 发行总金额为人民币 6 亿元, 产品简称“24 宁河西 SCP004”, 票面利率 2.08%, 期限 270 天, 到期一次还本付息。





12 公司财务报表项目附注(续)

12.27 长期借款

12.27.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		663,000,000.00
保证借款	2,962,419,097.94	1,999,418,079.57
信用借款	6,673,150,000.00	9,606,700,000.00
合计	9,635,569,097.94	12,269,118,079.57

注: 期末保证借款中, 296,241.91 万元借款由股东南京东南国资投资集团有限责任公司提供担保。

12.27.2 长期借款前五名明细

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	期末余额
建设银行	2024-01-19	2043-11-22	人民币	1,002,000,000.00
建设银行	2023-11-28	2043-11-22	人民币	964,000,000.00
招商银行	2023-04-23	2026-02-22	人民币	797,500,000.00
江苏银行	2023-04-25	2026-04-24	人民币	475,000,000.00
工商银行	2020-07-31	2030-07-31	人民币	435,000,000.00
合计				3,673,500,000.00

12.28 应付债券

12.28.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
债券面值	13,200,000,000.00	14,260,000,000.00
利息调整	-27,339,541.18	-26,206,078.92
合计	13,172,660,458.82	14,233,793,921.08



南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司

2024 年度合并及公司财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

12 公司财务报表项目附注(续)

12.28.2 应付债券的具体情况 (不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
21 宁河西 MTN003	1,500,000,000.00	3.64%	2021-9-2	5 年	1,500,000,000.00	500,000,000.00
21 宁河西 MTN005	700,000,000.00	3.54%	2021-11-30	5 年	699,580,000.00	699,580,577.53
21 河西 01	900,000,000.00	3.68%	2021-6-1	3+2 年	897,840,000.00	899,702,479.03
21 河西 02	400,000,000.00	3.99%	2021-6-1	5 年	399,040,000.00	399,517,155.43
21 河西 03	400,000,000.00	3.85%	2021-9-16	5 年	399,040,000.00	399,461,111.46
22 宁河西 PPN001	1,200,000,000.00	3.43%	2022-3-9	3 年	1,199,398,800.00	1,199,756,489.89
22 宁河西 PPN002	960,000,000.00	3.27%	2022-6-8	3 年	959,510,400.00	959,761,725.32
22 宁河西 MTN001	800,000,000.00	3.38%	2022-7-11	5 年	797,600,000.00	798,271,623.31
22 河西 01	800,000,000.00	3.02%	2022-4-15	3 年	798,080,000.00	799,160,316.86
22 河西 02	500,000,000.00	4.17%	2022-4-15	10 年	496,000,000.00	496,576,356.04
22 河西 05	600,000,000.00	2.70%	2022-11-2	3 年	598,560,000.00	599,106,218.30
22 河西 06	700,000,000.00	3.89%	2022-11-2	10 年	694,400,000.00	694,947,659.30
22 河西 04	800,000,000.00	3.94%	2022-9-6	10 年	793,600,000.00	794,312,758.88
22 河西 03	400,000,000.00	2.70%	2022-9-6	3 年	399,040,000.00	399,454,821.45
23 宁河西 MTN001A	900,000,000.00	2.97%	2023-6-12	3 年	898,380,000.00	898,669,963.80
23 宁河西 MTN001B	500,000,000.00	3.32%	2023-6-12	5 年	498,500,000.00	498,655,157.52
23 宁河西 PPN001	1,500,000,000.00	3.50%	2023-3-3	3 年	1,497,750,000.00	1,498,350,992.91
23 宁河西 MTN002A	400,000,000.00	3.01%	2023-9-5	3 年	399,280,000.00	399,354,614.56
23 宁河西 MTN002B	300,000,000.00	3.34%	2023-9-5	5 年	299,100,000.00	299,153,899.49
24 宁河西 MTN006	1,400,000,000.00	2.36%	2024-11-22	5 年	1,395,800,000.00	
24 宁河西 MTN004B	300,000,000.00	2.37%	2024-10-16	5 年	299,100,000.00	
24 宁河西 MTN004A	300,000,000.00	2.24%	2024-10-16	3 年	299,460,000.00	
24 河西 01	900,000,000.00	2.37%	2024-5-24	3 年	897,840,000.00	
24 宁河西 PPN001	900,000,000.00	2.55%	2024-10-10	3 年	898,650,000.00	
合计	18,060,000,000.00				18,015,549,200.00	14,233,793,921.08

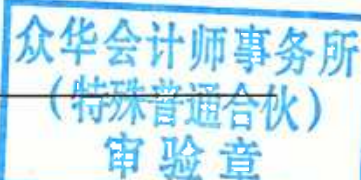
南京市河西新城国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	转一年內到期	本期偿还	期末余额	是否违约
21 宁河西 MTN003		55,652,054.79				1,500,000,000.00	否
21 宁河西 MTN005		25,269,041.10	293.18			699,580,870.71	否
21 宁河西 01		13,905,781.34	297,520.97		900,000,000.00	-	否
21 宁河西 02		16,003,726.03	198,955.62			399,716,111.05	否
21 宁河西 03		15,442,191.78	196,262.83			399,657,374.29	否
22 宁河西 PPN001		41,272,767.12	207,636.02	1,199,964,125.91		-	否
22 宁河西 PPN002		31,478,005.48	168,020.90	959,929,746.22		-	否
22 宁河西 MTN001		27,114,082.19	476,542.63			798,748,165.94	否
22 宁河西 01		24,226,191.78	660,070.28	799,820,387.14		-	否
22 宁河西 02		20,907,123.29	357,717.90			496,934,073.94	否
22 宁河西 05		16,244,383.56	485,234.39	599,591,452.69		-	否
22 宁河西 06		27,304,602.74	492,507.79			695,440,167.09	否
22 宁河西 04		31,606,356.16	567,357.95			794,880,116.83	否
22 宁河西 03		10,829,589.04	325,644.39	399,780,465.84		-	否
23 宁河西 MTN001A		26,803,232.88	538,219.40			899,208,183.20	否
23 宁河西 MTN001B		16,645,479.45	288,800.33			498,943,957.85	否
23 宁河西 PPN001		52,643,835.62	751,162.19			1,499,102,155.10	否
23 宁河西 MTN002A		12,072,986.30	237,289.38			399,591,903.94	否
23 宁河西 MTN002B		10,047,452.05	171,715.80			299,325,615.29	否
24 宁河西 MTN006	1,395,800,000.00	3,530,301.37	85,505.63			1,395,885,505.63	否
24 宁河西 MTN004B	299,100,000.00	1,480,438.36	35,698.49			299,135,698.49	否
24 宁河西 MTN004A	299,460,000.00	1,399,232.88	36,629.48			299,496,629.48	否
24 宁河西 01	897,840,000.00	12,914,876.71	425,420.18			898,265,420.18	否
24 宁河西 PPN001	898,650,000.00	5,155,890.41	98,509.81			898,748,509.81	否
合计	3,790,850,000.00	499,949,622.43	7,102,715.54	3,959,086,177.80	900,000,000.00	13,172,660,458.82	





12 公司财务报表项目附注(续)

说明 1、2021 年 9 月公司发行 2021 年第三期中期票据, 交通银行为主承销商, 发行总额 15 亿元, 产品简称“21 宁河西 MTN003”, 票面利率 3.64%, 发行期限为 5 年。

2、2021 年 11 月公司发行 2021 年第五期中期票据, 农业银行为主承销商, 发行总额 7 亿元, 产品简称“21 宁河西 MTN005”, 票面利率 3.54%, 发行期限为 5 年。

3、2021 年 6 月公司发行 2021 年第一期公司债, 中信建投股份有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“21 宁河西 01”, 票面利率 3.68%, 发行期限为 3+2 年。

4、2021 年 6 月公司发行 2021 年第二期公司债, 中信建投股份有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“21 宁河西 02”, 票面利率 3.99%, 发行期限为 5 年。

5、2021 年 9 月公司发行 2021 年第三期公司债, 中信建投股份有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“21 宁河西 03”, 票面利率 3.85%, 发行期限为 5 年。

6、2022 年 3 月公司发行 2022 年度第一期定向债务融资工具, 南京银行为主承销商, 发行总额 12 亿元, 产品简称“22 宁河西 PPN001”, 票面利率 3.43%, 发行期限为 3 年。

7、2022 年 6 月公司发行 2022 年度第二期定向债务融资工具, 南京银行为主承销商, 发行总额 9.6 亿元, 产品简称“22 宁河西 PPN002”, 票面利率 3.27%, 发行期限为 3 年。

8、2022 年 7 月公司发行 2022 年度第一期中期票据, 中国农业银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 8 亿元, 产品简称“22 宁河西 MTN001”, 票面利率 3.38%, 发行期限为 5 年。

9、2022 年 4 月公司发行 2022 年第一期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 8 亿元, 产品简称“22 宁河西 01”, 票面利率 3.02%, 发行期限为 3 年。

10、2022 年 4 月公司发行 2022 年第一期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 5 亿元, 产品简称“22 宁河西 02”, 票面利率 4.17%, 发行期限为 10 年。

11、2022 年 9 月公司发行 2022 年第二期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“22 宁河西 03”, 票面利率 2.7%, 发行期限为 3 年。

12、2022 年 9 月公司发行 2022 年第二期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 8 亿元, 产品简称“22 宁河西 04”, 票面利率 3.94%, 发行期限为 10 年。

13、2022 年 11 月公司发行 2022 年第三期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 6 亿元, 产品简称“22 宁河西 05”, 票面利率 2.7%, 发行期限为 3 年。

14、2022 年 11 月公司发行 2022 年第三期公司债, 中信证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 7 亿元, 产品简称“22 宁河西 06”, 票面利率 3.89%, 发行期限为 10 年。

15、2023 年 6 月公司发行 2023 年度第一期中期票据(品种一), 招商银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“23 宁河西 MTN001A”, 票面利率 2.97%, 发行期限为 3 年。

16、2023 年 6 月公司发行 2023 年度第一期中期票据(品种二), 招商银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 5 亿元, 产品简称“23 宁河西 MTN001B”, 票面利率 3.32%, 发行期限为 5 年。

17、2023 年 3 月公司发行 2023 年度第一期定向债务融资工具, 中信银行为主承销商, 发行总额 15 亿元, 产品简称“23 宁河西 PPN001”, 票面利率 3.5%, 发行期限为 3 年。

18、2023 年 9 月公司发行 2023 年度第二期中期票据(品种一), 华泰证券有限公司为主承销商, 发行总额 4 亿元, 产品简称“23 宁河西 MTN002A”, 票面利率 3.01%, 发行期限为 3 年。

19、2023 年 9 月公司发行 2023 年度第二期中期票据(品种二), 华泰证券有限公司为主承销商, 发行总额 3 亿元, 产品简称“23 宁河西 MTN002B”, 票面利率 3.34%, 发行期限为 5 年。

20、2024 年 5 月公司发行 2024 年第一期公司债, 天风证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“24 宁河西 01”, 票面利率 2.37%, 发行期限为 3 年。

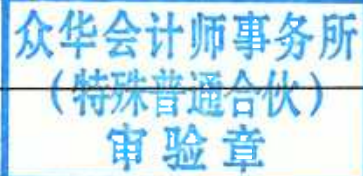
21、2024 年 10 月公司发行 2024 年度第一期定向债务融资工具, 中信银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 9 亿元, 产品简称“24 宁河西 PPN001”, 票面利率 2.55%, 发行期限为 3 年。

22、2024 年 10 月公司发行 2024 年度第四期中期票据(品种一), 华泰证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 3 亿元, 产品简称“24 宁河西 MTN004A”, 票面利率 2.24%, 发行期限为 3 年。

23、2024 年 10 月公司发行 2024 年度第四期中期票据(品种二), 华泰证券股份有限公司为主承销商, 发行总额 3 亿元, 产品简称“24 宁河西 MTN004B”, 票面利率 2.37%, 发行期限为 5 年。

24、2024 年 11 月公司发行 2024 年度第六期中期票据, 招商银行股份有限公司为主承销商, 发行总额 14 亿元, 产品简称“24 宁河西 MTN006”, 票面利率 2.36%, 发行期限为 5 年。





12 公司财务报表项目附注(续)

12.29 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
长城财富-南京国际博览中心基础设施债权投资计划	425,000,000.00	425,000,000.00
合计	425,000,000.00	425,000,000.00

12.30 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例			金额	比例
南京河西新城区开发建设管理委员会	1,466,400,000.00	40.00			1,466,400,000.00	40.00
南京东南国资投资集团有限责任公司	2,199,600,000.00	60.00			2,199,600,000.00	60.00
合计	3,666,000,000.00	100.00			3,666,000,000.00	100.00



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12	公司财务报表项目附注(续)	发行在外的金融工具			期末
		期初	本期增加	本期减少	
12.31	其他权益工具				
	12.31.1 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表				
	21 宁河西 MTN001	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
	21 宁河西 MTN002	800,000,000.00		800,000,000.00	
	21 宁河西 MTN004B	700,000,000.00		700,000,000.00	
	22 宁河西 MTN002	800,000,000.00			800,000,000.00
	中铁信托-泉熙 22133 期	524,700,000.00		524,700,000.00	
	中铁信托-泉熙 22189 期	375,300,000.00		375,300,000.00	
	23 河西 Y1	600,000,000.00			600,000,000.00
	23 河西 Y2	500,000,000.00			500,000,000.00
	24 宁河西 MTN001		800,000,000.00		800,000,000.00
	24 宁河西 MTN002		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
	24 宁河西 MTN003		900,000,000.00		900,000,000.00
	24 宁河西 MTN005		700,000,000.00		700,000,000.00
合计		5,300,000,000.00	3,400,000,000.00	3,400,000,000.00	5,300,000,000.00

12.31.2 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

- 1、22 宁河西 MTN002 发行时间为 2022 年 8 月 12 日, 发行金额为 8 亿元, 票面利率为 2.99%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 2、23 河西 Y1 发行时间为 2023 年 8 月 18 日, 发行金额为 6 亿元, 票面利率为 3.08%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 3、23 河西 Y2 发行时间为 2023 年 8 月 18 日, 发行金额为 5 亿元, 票面利率为 3.40%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 4、24 宁河西 MTN001 发行时间为 2024 年 1 月 17 日, 发行金额为 8 亿元, 票面利率为 3.05%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 5、24 宁河西 MTN002 发行时间为 2024 年 6 月 3 日, 发行金额为 10 亿元, 票面利率为 2.5%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 6、24 宁河西 MTN003 发行时间为 2024 年 6 月 18 日, 发行金额为 9 亿元, 票面利率为 2.41%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。
- 7、24 宁河西 MTN005 发行时间为 2024 年 10 月 23 日, 发行金额为 7 亿元, 票面利率为 2.64%, 本公司有赎回选择权, 利息递延支付权。



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.32 资本公积

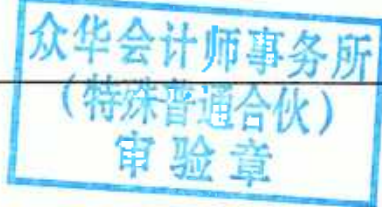
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	14,212,927,717.80			14,212,927,717.80
资本溢价	10,094,213.69			10,094,213.69
被投资单位资本公积变动	274,957,880.00			274,957,880.00
合计	14,497,979,811.49			14,497,979,811.49

12.33 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税 前发生额	本期发生额			税后归 属于少 数股东	期末余额
			减: 前期计入其他 综合收益当期转 入损益	减: 前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减: 所得税费用		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-34,567,977.15	29,834,355.20			7,458,588.80	22,375,766.40	-12,192,210.75
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	-34,567,977.15	29,834,355.20			7,458,588.80	22,375,766.40	-12,192,210.75
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							
三、其他综合收益合计	-34,567,977.15	29,834,355.20			7,458,588.80	22,375,766.40	-12,192,210.75



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.34 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	388,922,406.68	77,850,449.48		466,772,856.16
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	388,922,406.68	77,850,449.48		466,772,856.16

12.35 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,397,192,416.90	3,077,854,687.41
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	3,397,192,416.90	3,077,854,687.41
加: 本期归属于公司所有者的净利润	778,504,494.83	354,819,699.43
其他综合收益结转留存收益		
减: 提取法定盈余公积	77,850,449.48	35,481,969.94
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,097,846,462.25	3,397,192,416.90

12.36 营业收入和营业成本

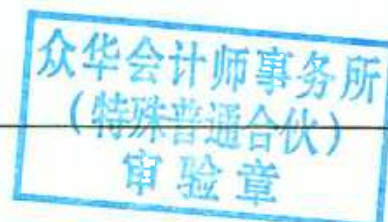
12.36.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	889,695,625.42	747,908,507.12	1,160,586,959.97	867,701,556.89
其他业务				
合计	889,695,625.42	747,908,507.12	1,160,586,959.97	867,701,556.89

业务类别名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售业务-商品房销售			251,393,614.68	100,044,055.09
房地产销售业务-保障房、经适房销售	1,073,029.31	4,976,544.81	373,870.58	5,637,672.37
工程施工业务	767,269,726.65	735,402,127.78	789,217,780.67	757,166,876.20
租赁业务	121,352,869.46	7,529,834.53	110,427,382.11	4,852,953.23
管养业务			9,174,311.93	
合计	889,695,625.42	747,908,507.12	1,160,586,959.97	867,701,556.89



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.37 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	433,588.49	2,144,271.93
教育费附加	309,706.10	1,531,622.81
土地增值税		36,810,049.83
房产税	17,079,592.09	11,922,851.25
土地使用税	1,329,234.52	1,329,234.52
印花税	293,114.92	670,698.62
合计	19,445,236.12	54,408,728.96

12.38 管理费用

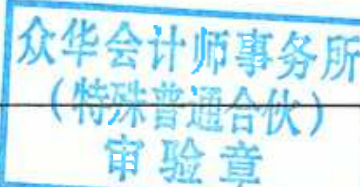
项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,768,466.13	46,551,810.92
折旧费	21,039,622.89	22,494,572.76
无形资产摊销	2,641,175.12	1,754,377.30
业务招待费	16,877.00	7,920.00
办公费	680,278.28	820,941.40
差旅费	94,649.33	65,951.86
会议费	88,756.00	
修理费	112,406.65	14,081.76
物业费	11,104,593.67	10,379,587.32
车辆费	100,192.83	62,651.91
劳务费	64,242.84	
邮电通讯费	3,000,036.88	1,758,446.44
劳动保护费	503,599.90	289,140.64
咨询服务费	7,389,442.92	4,239,813.44
诉讼费	1,629,956.60	15,422.00
绿化费	2,003,238.69	2,716,314.66
其他	114,390.50	109,980.96
行政费用	933,119.84	1,803,761.11
合计	97,285,046.07	93,084,774.48

12.39 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减:利息收入		
利息净支出		
汇兑损失		
减:汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	46,041.51	40,992.68
合计	46,041.51	40,992.68



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.40 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
河西新城区开发建设管理委员会专项补助资金	500,000,000.00	
河西中央商务区管理委员会兑现主导产业扶持专项资金	135,000,000.00	
南京市财政局(债务处)2023 年度融资平台经营性债务管理奖励资金	1,000,000.00	
建邺区人民政府兑现主导产业扶持专项资金		135,000,000.00
河西新城绿色建筑和生态城区区域集成示范项目专项引导资金		250,000.00
国际博览中心三期灯光亮化照明工程补贴		10,000,000.00
稳岗补助		134,896.00
个税扣缴手续费	18,277.47	16,138.08
合计	636,018,277.47	145,401,034.08

12.41 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	26,087,251.45	36,027,898.26
退还子公司期间损益差额	-4,582,993.30	
其他权益工具投资等持有期间取得的投资收益	14,243,236.00	16,539,236.00
交易性金融资产持有期间产生的投资收益		2,339,640.00
子公司分红收益	34,833,033.85	20,395,500.00
合计	70,580,528.00	75,302,274.26

12.42 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,575,358.20	-20,171,094.26
合计	4,575,358.20	-20,171,094.26

12.43 信用减值损失

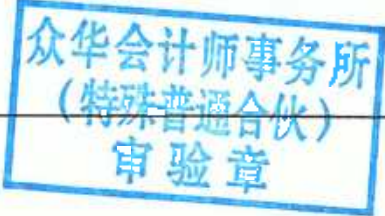
项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-346,290.91	-400,750.71
合计	-346,290.91	-400,750.71

12.44 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	142,712,396.58	105,331,123.71
合计	142,712,396.58	105,331,123.71



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.45 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没利得	17.91	203.10	17.91
无需支付款项	2.64		2.64
合计	20.55	203.10	20.55

12.46 营业外支出

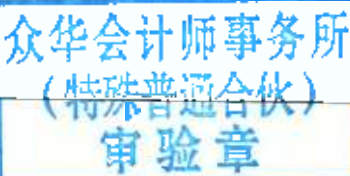
项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出		1,318,200.10	
赔偿支出	29,614,168.45		29,614,168.45
合计	29,614,168.45	1,318,200.10	29,614,168.45

12.47 所得税费用

12.47.1 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	69,375,154.39	78,622,191.09
递延所得税费用	1,057,266.82	16,053,606.52
合计	70,432,421.21	94,675,797.61





12 公司财务报表项目附注(续)

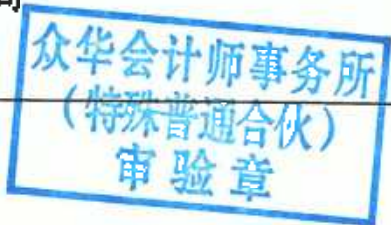
12.48 现金流量表补充资料

12.48.1 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	778,504,494.83	354,819,699.43
加: 资产减值损失		
信用减值损失	346,290.91	400,750.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,207,749.33	22,377,725.50
使用权资产折旧		
无形资产摊销	2,641,175.12	1,871,224.56
长期待摊费用摊销	2,839,660.00	2,839,660.00
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)	-142,712,396.58	-105,331,123.71
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-4,575,358.20	20,171,094.26
财务费用 (收益以“-”号填列)		
投资损失 (收益以“-”号填列)	-70,580,528.00	-75,302,274.26
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-86,572.73	21,054,219.59
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	1,143,839.55	-5,042,773.57
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-3,875,534.90	-57,214,531.74
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	1,878,040,335.27	3,835,661,428.87
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	235,579,982.90	2,581,817,825.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,702,473,137.50	6,598,122,925.17
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		
当期增加的使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,426,642,019.48	2,854,307,696.01
减: 现金的期初余额	2,854,307,696.01	3,334,280,509.20
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,427,665,676.53	-479,972,813.19



南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司
2024 年度合并及公司财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



12 公司财务报表项目附注(续)

12.48 现金流量表补充资料(续)

12.48.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,426,642,019.48	2,854,307,696.01
其中：库存现金	42,881.00	13,006.00
可随时用于支付的银行存款	1,426,599,138.48	2,854,294,690.01
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,426,642,019.48	2,854,307,696.01

南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司

法定代表人：马德民

主管会计工作的负责人：萧泽筠

会计机构负责人：陈勉

日期：2025 年 4 月 25 日



证书序号 0006271

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门核准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》记载事项发生变更的，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》。

会计师事务所 执业证书

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：顾士敏

主任会计师：

经营场所：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



组织形式：普通合伙企业

执业证书编号：31000003

批准执业文号：沪财会〔06〕153号（转制）

批准执业日期：1998年12月23日（转制）

此复印件与原件
一致，再复印无效
仅供报告使用



发证机关：上海市财政局

二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部



姓名 吴国盛
Full name 吴 国 盛
Sex 男
出生日期 1988-05-13
Date of birth 吴国盛 (310000034768)
工作单位 会计师事务所(普通合伙) 江苏分所
Workplace 吴国盛 (310000034768)
身份证号 320021198805130043
Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书自签发之日起，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



吴国盛 (310000034768)
吴国盛 (310000034768)
中国注册会计师和会计师

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书自签发之日起，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



吴国盛 (310000034768)
吴国盛 (310000034768)
中国注册会计师和会计师

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书自签发之日起，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



此复印件与原件一致，再复印无效
This copy is consistent with the original, and further copying is invalid.
仅供报告使用
For report use only.





姓名 周旭
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1984-10-05
Date of birth
工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙企业)江苏分所
Working unit
身份证号码 220683198410058043
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.



号码 3100000030228

年 月 日

江苏省注册会计师协会

01 23

此复印件与原件
一致，再复印无效
仅供报告使用



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101140841192513

证照编号: 14000000202504020350

扫描经营者身份证
件码了解更多登
记、备案、许可
、经营信息、
提交多应用服务。



名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告、证明;
建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨
询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
【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】

出资额 人民币2670.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



此复印件与原件
一致,再复印无效
仅供报告使用

2025 年04 月02 日