

南京江北新区建设投资集团有限公司

审计报告

2024 年度

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。
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。
报告编码: 苏25QSBTJNHZ





公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国，江苏，无锡

总机：86 (0510) 68798988

传真：86 (0510) 68567788

电子信箱：mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Tel: 86 (0510) 68798988

Fax: 86 (0510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

审计报告

苏公 W[2025]A586 号

南京江北新区建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南京江北新区建设投资集团有限公司（以下简称江北新区建投公司）财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了江北新区建投公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于江北新区建投公司，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

江北新区建投公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括江北新区建投公司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

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，管理层负责评估江北新区建投公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算江北新区建投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督江北新区建投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，就可能导致对江北新区建投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江北新区建投公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师

2025 年 4 月 28 日



合并资产负债表

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	2,298,622,142.10	3,517,012,425.98
交易性金融资产	五、2		35,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据	五、3	9,771,954.83	12,098,692.00
应收账款	五、4	2,265,804,309.88	2,056,059,008.86
应收款项融资	五、5		37,492,380.37
预付款项	五、6	2,747,895.08	3,475,249.54
其他应收款	五、7	1,281,027,028.38	1,305,047,873.60
存货	五、8	14,924,022,806.60	12,085,357,690.12
合同资产	五、9	23,273,135.11	24,045,346.93
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	五、10	20,073,111.11	
其他流动资产	五、11	118,302,059.02	161,180,984.37
流动资产合计		20,943,644,442.11	19,236,769,651.77
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	五、12	315,793,751.23	296,327,331.08
其他权益工具投资	五、13	588,674,033.92	575,639,176.29
其他非流动金融资产	五、14	878,208,526.63	816,919,597.99
投资性房地产	五、15	2,825,010,789.03	2,833,845,451.03
固定资产	五、16	1,280,606,739.52	1,414,470,287.60
在建工程	五、17	1,556,311,049.64	1,366,313,063.62
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、18	478,516,520.85	602,902,837.62
无形资产	五、19	869,907,165.81	875,329,964.35
开发支出			
商誉	五、20	1,810,000.00	1,810,000.00
长期待摊费用	五、21	57,855,099.90	66,725,550.86
递延所得税资产	五、22	158,272,378.24	185,993,634.54
其他非流动资产	五、23	9,342,394,630.39	12,103,377,848.05
非流动资产合计		18,353,360,685.16	21,139,654,743.03
资产总计		39,297,005,127.27	40,376,424,394.80

后附报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

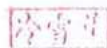
负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、25	2,365,000,000.00	2,241,300,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、26	260,581,551.25	293,007,376.41
预收款项	五、27	1,743,848.24	1,763,503.79
合同负债	五、28	242,753,079.97	243,560,898.36
应付职工薪酬	五、29	29,731,231.75	31,612,977.44
应交税费	五、30	48,320,738.50	40,448,678.53
其他应付款	五、31	427,498,514.05	781,178,056.47
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	五、32	5,293,093,309.44	6,704,710,846.02
其他流动负债	五、33	25,637,872.31	224,820,064.98
流动负债合计		8,694,360,145.51	10,562,402,402.00
非流动负债：			
长期借款	五、34	10,924,536,906.02	8,125,190,500.00
应付债券	五、35	5,673,000,000.00	7,250,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、36	425,054,927.14	521,545,515.53
长期应付款	五、37	380,748,704.30	138,605,972.17
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、38	7,640,992.00	7,544,638.00
递延所得税负债	五、22	300,687,231.26	334,200,847.03
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,711,668,760.72	16,377,087,472.73
负债合计		26,406,028,906.23	26,939,489,874.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、39	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具	五、40	2,998,800,000.00	3,495,800,000.00
其中：优先股			
永续债	五、40	2,998,800,000.00	3,495,800,000.00
资本公积	五、41	3,241,204,103.71	3,241,204,103.71
减：库存股			
其他综合收益	五、42	-52,094,552.17	-68,188,016.34
专项储备			
盈余公积	五、43	181,716,162.26	154,939,820.09
未分配利润	五、44	521,083,570.22	612,911,904.78
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		12,890,709,284.02	13,436,667,812.24
少数股东权益	五、45	266,937.02	266,707.83
所有者权益（或股东权益）合计		12,890,976,221.04	13,436,934,520.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,297,005,127.27	40,376,424,394.80

后附报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并利润表

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、营业总收入		3,516,390,187.57	3,501,654,333.81
其中：营业收入	五、46	3,516,390,187.57	3,501,654,333.81
二、营业总成本		3,375,530,258.66	3,335,579,570.94
其中：营业成本	五、46	3,015,952,862.88	2,970,216,786.20
税金及附加	五、47	27,479,220.58	36,025,373.13
销售费用	五、48	1,618,131.39	3,171,716.63
管理费用	五、49	145,202,583.65	153,419,283.40
研发费用			
财务费用	五、50	185,277,460.16	172,746,411.58
其中：利息费用	五、50	220,627,957.42	228,700,788.43
利息收入	五、50	46,566,586.86	71,566,884.95
加：其他收益	五、51	2,695,737.68	15,573,845.53
投资收益（损失以“-”号填列）	五、52	57,406,663.41	31,361,981.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、52	35,608,126.82	19,225,486.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）*			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、53	-7,130,155.01	-69,557,267.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、54	3,031,150.65	-59,670.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、55	-834,564.54	-854,908.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、56	-43,294.42	-51,820.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		195,985,466.68	142,486,922.21
加：营业外收入	五、57	149,119.31	2,800,154.76
减：营业外支出	五、58	829,106.62	917,194.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		195,305,479.37	144,369,882.14
减：所得税费用	五、59	26,675,963.78	25,348,492.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		168,629,515.59	119,021,389.62
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		168,629,515.59	119,021,389.62
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		168,630,495.31	119,021,238.72
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-979.72	150.90
六、其他综合收益的税后净额		16,093,464.17	17,728,190.46
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		16,093,464.17	17,728,190.46
1.不能重分类进损益的其他综合收益		16,093,464.17	1,151,461.45
（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		16,093,464.17	1,151,461.45
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	16,576,729.01
（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）投资性房地产公允价值变动			16,576,729.01
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		184,722,979.76	136,749,580.08
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		184,723,959.48	136,749,429.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-979.72	150.90
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

后附报表附注为本财务报表的组成部分

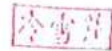
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

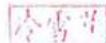
项 目	注释	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,548,342,583.27	3,273,505,795.30
客户存款和同业存放款项净增加额*			
向中央银行借款净增加额*			
收到的税费返还		1,259,596.86	247,227.29
收到其他与经营活动有关的现金	五、60（1）	103,947,737.54	150,706,565.70
经营活动现金流入小计		3,653,549,917.67	3,424,459,588.29
购买商品、接受劳务支付的现金		4,937,797,950.59	3,923,709,350.80
支付给职工以及为职工支付的现金		235,784,334.15	256,226,063.45
支付的各项税费		108,114,452.76	114,374,967.98
支付其他与经营活动有关的现金	五、60（1）	32,492,906.86	117,343,290.43
经营活动现金流出小计		5,314,189,644.36	4,411,653,672.66
经营活动产生的现金流量净额		-1,660,639,726.69	-987,194,084.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		287,135,011.80	436,309,811.22
取得投资收益收到的现金		36,598,005.32	18,984,376.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		149,964.00	226,666.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、60（2）	2,811,178,024.00	
投资活动现金流入小计		3,135,061,005.12	455,520,854.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		290,190,370.36	346,591,664.11
投资支付的现金		705,243,200.00	536,293,863.04
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		995,433,570.36	882,885,527.15
投资活动产生的现金流量净额		2,139,627,434.76	-427,364,672.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,001,500.00	1,528,794,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,500.00	
取得借款收到的现金		9,939,644,406.02	7,923,855,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、60（3）	583,385,000.00	
筹资活动现金流入小计		11,023,030,906.02	9,452,649,000.00
偿还债务支付的现金		10,336,797,500.00	8,056,007,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,196,844,237.92	1,113,993,718.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		291.09	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、60（3）	1,187,822,909.57	328,876,471.41
筹资活动现金流出小计		12,721,464,647.59	9,498,877,190.06
筹资活动产生的现金流量净额		-1,698,433,741.57	-46,228,190.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,219,446,033.40	-1,460,786,946.83
加：期初现金及现金等价物余额		3,516,564,571.81	4,977,351,518.64
六、期末现金及现金等价物余额		2,297,118,538.41	3,516,564,571.81

后附报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,018,973,954.55	2,182,811,537.22
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		9,771,954.83	12,098,692.00
应收账款	十二、1	1,806,033,231.99	1,809,375,305.64
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款		1,428,215,598.10	1,688,675,072.48
存货		8,810,569,776.21	8,614,143,255.72
合同资产			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		45,145,701.31	52,636,653.61
流动资产合计		13,118,710,216.99	14,359,740,516.67
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、2	3,291,729,735.17	2,787,876,572.64
其他权益工具投资		550,613,050.39	525,343,766.59
其他非流动金融资产		878,208,526.63	816,919,597.99
投资性房地产		404,957,700.00	412,437,200.00
固定资产		823,219,663.37	916,596,845.11
在建工程		1,556,557,475.35	1,363,093,874.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		849,495.97	1,698,991.89
无形资产		780,634,576.66	782,683,513.25
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,945,773.16	8,182,394.42
其他非流动资产		15,092,949,023.90	15,264,177,047.90
非流动资产合计		23,387,665,020.60	22,879,009,804.48
资产总计		36,506,375,237.59	37,238,750,321.15

后附报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：

冷雪芹

会计机构负责人：

冷雪芹



母公司资产负债表（续）

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

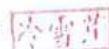
负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款		527,000,000.00	1,251,300,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,942,341.27	13,368,327.28
预收款项		1,824.86	1,824.46
合同负债		1,507,300.00	4,750,300.00
应付职工薪酬		1,505,217.00	1,948,840.33
应交税费		18,758,527.13	14,731,565.94
其他应付款		4,201,007,878.35	1,815,492,705.78
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		4,920,469,648.65	6,533,847,170.10
其他流动负债			200,017,956.11
流动负债合计		9,678,192,737.26	9,835,458,690.00
非流动负债：			
长期借款		8,795,235,000.00	7,319,690,500.00
应付债券		5,673,000,000.00	7,250,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			918,080.99
长期应付款		106,399,456.03	136,831,723.90
预计负债			
递延收益		900,000.00	900,000.00
递延所得税负债		30,152,913.31	31,806,413.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,605,687,369.34	14,740,146,717.94
负债合计		24,283,880,106.60	24,575,605,407.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具		2,998,800,000.00	3,495,800,000.00
其中：优先股			
永续债		2,998,800,000.00	3,495,800,000.00
资本公积		3,097,638,325.41	3,100,638,325.41
减：库存股			
其他综合收益		-66,100,983.76	-91,370,267.56
专项储备			
盈余公积		181,716,162.26	154,939,820.09
未分配利润		10,441,627.08	3,137,035.27
所有者权益（或股东权益）合计		12,222,495,130.99	12,663,144,913.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,506,375,237.59	37,238,750,321.15

后附报表附注为本财务报表的组成部分

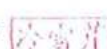
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

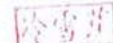
项 目	注释	2024年度	2023年度
一、营业收入	十二、3	947,164,907.26	853,787,643.25
减：营业成本		713,677,889.53	609,929,537.05
税金及附加		11,545,414.06	9,068,207.75
销售费用		1,228,175.38	1,268,159.91
管理费用		28,682,584.78	36,444,488.09
研发费用			
财务费用		122,947,777.61	112,457,969.21
其中：利息费用		144,983,306.44	158,881,626.31
利息收入		33,129,076.00	58,079,042.35
加：其他收益		351,547.08	63,101.79
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、4	202,775,573.25	104,282,516.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,853,162.53	3,148,153.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-5,764,503.04	409,354.32
信用减值损失（损失以“-”号填列）		69,768.55	15,336.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		266,515,451.74	189,389,590.64
加：营业外收入			2,150.00
减：营业外支出		168,908.54	42,181.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		266,346,543.20	189,349,558.95
减：所得税费用		-1,416,878.48	23,646,487.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		267,763,421.68	165,703,071.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		267,763,421.68	165,703,071.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		25,269,283.80	1,151,461.45
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		25,269,283.80	1,151,461.45
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		25,269,283.80	1,151,461.45
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.投资性房地产公允价值变动			
7.其他			
六、综合收益总额		293,032,705.48	166,854,533.21
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

后附报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		991,703,941.82	457,510,050.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		60,531,584.99	129,325,861.52
经营活动现金流入小计		1,052,235,526.81	586,835,912.19
购买商品、接受劳务支付的现金		129,163,323.07	96,297,472.17
支付给职工以及为职工支付的现金		16,265,103.31	17,850,633.55
支付的各项税费		24,611,622.05	11,040,182.87
支付其他与经营活动有关的现金		7,132,072.31	92,992,037.27
经营活动现金流出小计		177,172,120.74	218,180,325.86
经营活动产生的现金流量净额		875,063,406.07	368,655,586.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,854,271.36	13,065,326.63
取得投资收益收到的现金		55,249,379.33	59,380,364.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,811,178,024.00	
投资活动现金流入小计		2,887,281,674.69	72,445,691.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		195,315,594.33	206,543,497.84
投资支付的现金		951,143,200.00	158,282,977.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			1,694,800,000.00
投资活动现金流出小计		1,146,458,794.33	2,059,626,475.00
投资活动产生的现金流量净额		1,740,822,880.36	-1,987,180,783.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000,000.00	1,528,794,000.00
取得借款收到的现金		6,482,860,000.00	6,933,855,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,261,643,006.18	900,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,244,503,006.18	9,362,649,000.00
偿还债务支付的现金		9,098,047,500.00	7,912,757,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,156,639,690.76	1,075,146,702.00
支付其他与筹资活动有关的现金		3,770,356,860.58	60,478,510.64
筹资活动现金流出小计		14,025,044,051.34	9,048,382,212.64
筹资活动产生的现金流量净额		-3,780,541,045.16	314,266,787.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,164,654,758.73	-1,304,258,410.27
加：期初现金及现金等价物余额		2,182,811,537.22	3,487,069,947.49
六、期末现金及现金等价物余额		1,018,156,778.49	2,182,811,537.22

后附表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：

冷雪芹

会计机构负责人：

冷雪芹





母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：南京江北新区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	2023年度										
	实收资本（或股本）	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			永续债	其他							
一、上年年末余额	6,000,000,000.00		1,995,800,000.00		3,010,347,561.11		-92,521,729.01		138,367,008.18	2,753,303.70	11,054,746,143.98
加：会计政策变更									2,504.73	22,542.50	25,047.23
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,000,000,000.00		1,995,800,000.00		3,010,347,561.11		-92,521,729.01		138,369,512.91	2,775,846.20	11,054,771,191.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,500,000,000.00		90,290,764.30		1,151,461.45		16,570,307.18	361,189.07	1,608,373,722.00
（一）综合收益总额							1,151,461.45			165,703,071.76	166,854,533.21
（二）所有者投入和减少资本			1,500,000,000.00		90,290,764.30						1,590,290,764.30
1、股东投入的普通股											
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			1,500,000,000.00		90,290,764.30				16,570,307.18	-165,341,882.69	1,590,290,764.30
1、提取盈余公积									16,570,307.18	-16,570,307.18	-148,771,575.51
2、对所有者（或股东）的分配										-148,771,575.51	-148,771,575.51
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、设定收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	6,000,000,000.00		3,495,800,000.00		3,100,638,325.41		-91,370,267.56		154,939,820.09	3,137,035.27	12,663,144,913.21

天业会计师事务所(特殊普通合伙)

审验专用章(I)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附报表附注为本财务报表的组成部分



南京江北新区建设投资集团有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

南京江北新区建设投资集团有限公司（原南京化学工业园有限公司）（以下简称公司或本公司）系经《南京市人民政府关于同意设立南京化学工业园的批复》（宁政复[2001]61号）批准设立的有限责任公司。公司于2001年8月22日在南京市工商行政管理局登记成立，注册资本人民币1.00亿元，由南京江北新区产业投资集团有限公司（原南京高新技术经济开发有限责任公司）出资0.50亿元、南京沿江经济技术开发有限公司（原南京市大厂经济技术开发总公司）出资0.25亿元、南京六合经济技术开发集团有限公司出资0.25亿元。公司注册资本验资情况如下：第一期出资0.60亿元，已经南京正则会计师事务所审验，并于2001年7月31日出具宁正验字[2001]A-441号验资报告；第二期出资0.20亿元，已经江苏鼎信会计师事务所审验，并于2002年1月10日出具苏鼎验字[2002]8-3377号验资报告；第三期出资0.20亿元，已经江苏天业会计师事务所审验，并于2003年9月8日出具苏天业验[2003]1201号验资报告。

2004年11月，中国石化集团资产经营管理有限公司（原中国石化集团扬子石油化工有限责任公司）、中国石化集团南京化学工业有限公司分别出资0.2285亿元、0.20亿元对本公司增资，该出资已经江苏天业会计师事务所审验，并于2004年11月18日出具苏天业验[2004]1260号验资报告。公司于2004年11月19日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至1.4285亿元。

2005年3月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资4.60亿元，该出资已经江苏天业会计师事务所审验，并于2005年3月30日出具苏天业验[2005]0663号验资报告。公司于2005年3月30日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至6.0285亿元。

2006年11月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资2.2715亿元，该出资已经江苏润华会计师事务所审验，并于2006年11月24日出具苏润验[2006]B073号验资报告。公司于2006年11月30日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至8.30亿元。

2007年6月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资0.60亿元，已经江苏润华会计师事务所审验，并于2007



年 6 月 21 日出具苏润验[2007]B0107 号验资报告。公司于 2007 年 11 月 22 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至 8.90 亿元。

2007 年 11 月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资 0.40 亿元，已经江苏润华会计师事务所审验，并于 2007 年 11 月 15 日出具苏润验[2007]B0108 号验资报告。公司于 2007 年 12 月 6 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至 9.30 亿元。

2008 年 12 月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资 2.00 亿元，该出资已经江苏润华会计师事务所审验，并于 2008 年 12 月 2 日出具苏润验[2008]B0070 号验资报告。公司于 2008 年 12 月 11 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至 11.30 亿元。

2009 年 11 月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资 3.30 亿元，该出资已经江苏润华会计师事务所审验，并于 2009 年 12 月 11 日出具苏润验[2009]B0096 号验资报告。公司于 2009 年 12 月 18 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至 14.60 亿元。

2010 年 12 月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资 2.00 亿元，已经江苏润华会计师事务所审验，并于 2010 年 12 月 10 日出具苏润验[2010]B0091 号验资报告。公司于 2010 年 12 月 16 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至 16.60 亿元。

2012 年 9 月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资 4.00 亿元，已经江苏润华会计师事务所审验，并于 2012 年 9 月 4 日出具苏润验[2012]B0036 号验资报告。公司于 2012 年 9 月 12 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至 20.60 亿元。

2013 年 10 月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资 9.00 亿元，已经江苏润华会计师事务所审验，并于 2013 年 10 月 30 日出具苏润验[2013]B0054 号验资报告。公司于 2013 年 11 月 14 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至 29.60 亿元。

2014 年 9 月，南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司（原南京化学工业园区国有资产经营管理中心）对本公司增资 10.00 亿元，公司于 2014 年 11 月 14 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，注册资本增加至 39.60 亿元。

2014 年 12 月，南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）对本公司增资 10.00 亿元（2014 年 12 月到位 2.00 亿元，2015 年 1 月到位 8.00 亿元），公司注册资本增加至 49.60 亿元，公司于 2015 年 1 月 9 日在南京市工商行政管理局办理完变更登记手续。



2017 年 12 月，名称变更为南京江北新区建设投资集团有限公司。

2017 年 12 月，工银金融资产投资有限公司对本公司增资 10 亿元，其中 5.60 亿元计入实收资本，4.4 亿元计入资本公积。公司于 2018 年 4 月 2 日在南京市工商行政管理局办理变更登记，公司注册资本增加至 55.20 亿元。

2019 年 11 月，南京江北新区国有资产管理有限公司对本公司增资 3.72 亿元，其中现金 3.003652612 亿元，股权作价 0.716347388 亿元。公司于 2019 年 11 月 25 日在南京江北新区管理委员会行政审批局办理变更登记，公司注册资本增加至 58.92 亿元。

2019 年 12 月，公司召开 2019 年临时股东会议，一致同意股东南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）将持有的公司 10.00 亿元股权（持股比例 16.97%）转让给南京江北新区国有资产管理有限公司。2019 年 12 月 27 日在南京江北新区管理委员会行政审批局办理变更登记。

2020 年 9 月 10 日，公司召开 2020 年临时股东会议，一致同意股东南京江北新区国有资产管理有限公司以现金 3,637,110.60 元增资，以持有的南京江北新材料科技园有限公司（原名南京江北新区化工产业转型发展有限公司）100%股权作价 104,362,889.40 元的股权增资。2020 年 9 月 22 日在南京江北新区管理委员会行政审批局办理变更登记。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
南京江北新区国有资产管理有限公司	529,715.00	88.29
工银金融资产投资有限公司	56,000.00	9.33
南京江北新区产业投资集团有限公司	5,000.00	0.83
南京沿江经济技术开发区有限公司	2,500.00	0.42
南京六合经济技术开发区集团有限公司	2,500.00	0.42
中国石化集团资产管理有限公司	2,285.00	0.38
中国石化集团南京化学工业有限公司	2,000.00	0.33
合 计	600,000.00	100.00

统一社会信用代码/注册号：91320193730553029Q；法定代表人：宋泽青；住所：南京市江北新区长芦街道方水路 168 号。

公司经营范围：高新技术产业投资与管理；公用基础工程开发；房地产开发咨询服务；企业生产所需原辅材料及配套设备供应；机电产品、仪器仪表、五金交电、通讯设备（不含地面卫星接收设备）销售；高新技术产品研制、销售。（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）许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本公司营业期限自 2001 年 8 月 22 日至 2051 年 8 月 21 日。



本公司母公司为南京江北新区国有资产管理有限公司，公司最终控制方为南京江北新区管理委员会。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

经公司评价自报告期末起 12 个月内，公司持续经营能力良好，不存在导致对公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备	单项计提金额≥50 万元人民币
重要的合营安排或联营企业	长期股权投资账面金额或本年利润表影响金额≥5000 万元人民币
在建工程	在建工程账面金额≥5000 万元人民

6、企业合并

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

(1) 同一控制下企业合并



参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下企业合并

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

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数，首先对取得的被购买方各项资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

（3）通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方在附注中披露其购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

（4）处置对子公司的投资

处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中确认为当期投资收益；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当期投资收益，如果处置对子公司的投资未丧失控制权的，将此项差额计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。



(5) 处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权，对于处置后的剩余股权的处理

在个别财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关政策进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(6) 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

按照上述(4)和(5)的规定对每一项交易进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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，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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的认定

母公司应当以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表，合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(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）合并程序

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。本公司与子公司之间、子公司与子公司之间所有重大往来余额、投资、交易及未实现利润在编制合并财务报表时予以抵销。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，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调整后合并。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在。

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。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营，共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认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。

(2) 合营企业，合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

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



对于以常规方式购买或出售金融资产的，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。

（2）金融资产的分类和计量

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

①金融资产的初始计量：

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

②金融资产的后续计量：

A、以摊余成本计量的债务工具投资

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

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

C、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

D、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



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

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

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（4）金融负债的分类和计量

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

①金融负债的初始计量

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

②金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

B、其他金融负债



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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融工具的公允价值确定

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

（7）金融工具减值

①减值准备的确认方法

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

本公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

对于不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产



在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

②按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

除单独评估信用风险的金融工具外，本公司根据信用风险特征将其他金融工具划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

1) 应收票据：

应收票据组合 1：银行承兑汇票具有较低信用风险，不计提坏账准备。

应收票据组合 2：商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征，按账龄计算预期信用损失。

2) 应收账款：

单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

项目	确定组合的依据	计提方法
组合 1: 低风险预期信用损失客户组合	合并范围内关联方款项、政府往来等应收款项	不计提
组合 2: 账龄组合计提预期信用损失	除单独计提、低风险预期信用损失以外的应收款项	见账龄分析法

3) 其他应收款：本公司对其他应收款采用一般模型确定预期信用损失。

项目	确定组合的依据
组合 1：关联方往来、与政府间的往来款项、备用金、押金、保证金等	本组合为关联方往来、与政府间的往来款项、备用金、押金、保证金等
组合 2：账龄分析法组合	本组合以账龄作为信用风险特征

组合 1：关联方往来、与政府间的往来款项、备用金、押金、保证金等不计提坏账准备。

对于划分为账龄组合的应收票据、应收账款、其他应收款，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，编制账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账 龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年, 下同）	0.00
1 至 2 年	5.00
2 至 3 年	10.00
3 至 4 年	30.00
4 至 5 年	50.00
5 年以上	100.00



12、应收款项融资

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

13、存货

（1）存货的分类

公司存货主要包括分为开发成本、开发产品、低值易耗品库、存商品、周转材料、合同履约成本等。

（2）发出存货的计价方法

存货取得时均按实际成本计价，存货发出时按个别成本法核算。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

①存货可变现净值的确定依据

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

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

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

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

②存货跌价准备的计提方法

1) 公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

2) 对于数量繁多、单价较低的存货，公司按照存货类别计提存货跌价准备。

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

（4）存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

（5）周转材料的摊销方法

周转材料包括低值易耗品和包装物等，在领用时采用一次转销法进行摊销。



(6) 开发用土地的核算方法

土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

(7) 公共配套设施费用的核算方法

①对于不能有偿转让的公共配套设施，公司按照受益比例确定标准分配计入商品房成本；

②对于能够有偿转让的公共配套设施，公司以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

14、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

本公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的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) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了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。

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出部分计提减值准备，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，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

15、合同资产、合同负债

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资产或合同负债。将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

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（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。将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

16、划分为持有待售的非流动资产或处置组

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量



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

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即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。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。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或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不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；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。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营



终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

- 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计划的一部分。
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

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

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

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

17、长期股权投资

（1）重大影响、共同控制的判断标准

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

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

（2）投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

①对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整



资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

②对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方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》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应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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

①以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

3) 因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权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。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，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应当转入改按权益法核算的当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

1) 对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

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

2) 对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：



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

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

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

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

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

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

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

18、投资性房地产



(1) 投资性房地产的范围

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

(2) 投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足才能予以确认：

与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；

该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 投资性房地产的计量

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

19、固定资产

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

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

固定资产类别	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-40	3-5	2.38-9.70
机器设备	5-15	3-5	6.33-19.40
运输设备	4-10	3-5	9.50-24.25
电子办公设备	3-20	3-5	4.75-32.33
管网等其他设备	5-50	3-5	1.90-19.40

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

20、在建工程

(1) 在建工程的类别



在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

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

(3) 在建工程减值测试方法和减值准备计提方法

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、25“长期资产减值”。

21、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，属于需要经过1年以上（含1年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。相关借款费用当同时具备以下三个条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③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。

(2) 借款费用资本化的期间

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产、投资性房地产、存货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，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。



为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

22、无形资产

(1) 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 无形资产的后续计量

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

①使用寿命有限的无形资产的后续计量

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

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
土地使用权	土地证登记的使用年限	0.00	1.43-2.50

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

②使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对划拨土地使用权作为使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销，但于每年年度终了进行减值测试。

(3) 无形资产使用寿命的估计



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

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

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

(4) 无形资产减值测试方法和减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、25“长期资产减值”。

23、长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内采用直线法摊销。

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

24、其他长期资产

其他长期资产是指能间接为企业带来经济利益流入的城市基础设施及公用事业资产。具体包括公园、道路等，不计提折旧，按历史成本计价。

25、长期资产减值

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

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

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

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

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金



额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

26、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外；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；企业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，在职工为其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。

（3）离职后福利的会计处理方法

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指企业与职工就离职后福利达成的协议，或者企业为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划（如有）等。在职工提供服务的会计期间，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。

（4）辞退福利的会计处理方法

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福



利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

27、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

28、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

本公司确认是权益工具还是金融负债时同时考虑下列因素：



- 到期日：是否能无条件地避免交付现金或其他金融资产的合同义务；
- 清偿顺序：永续债发行方在确定永续债会计分类时，应当考虑合同中关于清偿顺序的条款；
- 利率跳升和间接义务：永续债合同规定没有固定到期日、同时规定了未来赎回时间、发行方有权自主决定未来是否赎回且如果发行方决定不赎回则永续债票息率上浮的，应当结合所处实际环境考虑该利率跳升条款是否构成交付现金或其他金融资产的合同义务。如果跳升次数有限、有最高票息限制且封顶利率未超过同期同行业同类型工具平均的利率水平，或者跳升总幅度较小且封顶利率未超过同期同行业同类型工具平均的利率水平，可能不构成间接义务；如果永续债合同条款虽然规定了票息封顶，但该封顶票息水平超过同期同行业同类型工具平均的利率水平，通常构成间接义务

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、21“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

29、收入的确认原则

（1）收入确认原则

于合同开始日，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，本合同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的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



对于在某一时点履行的履约义务，本公司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或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，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本公司已将该商品的实物转移给客户，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客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入计量原则

①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。

②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。

③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。

④合同中包含两项或多项履约义务的，本公司于合同开始日，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）收入确认的具体方法

本公司收入主要来源于以下业务类型：

①提供供水、供汽等公用事业服务，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

公司从事的市政基础设施承建、土地成片开发等建筑施工业务（管委会委托代建项目），由于结算进度受客户控制，本公司将其作为某一时点履行履约义务，在项目承建结束并确定结算金额时确认收入。

③铁路运输、市政环卫绿化配套服务、技术服务



公司从事的铁路运输、市政环卫绿化配套服务、技术服务，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。

④资产租赁、仓储服务收入

按与承租方签定的合同或协议规定的承租期间和金额，确认资产出租收入的实现。

⑤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，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。

30、政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照平均年限方法分期计入损益。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，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

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



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

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

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益,但不包括下列情况产生的所得税:①企业合并;②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

32、租赁

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,承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

(1) 本公司作为承租人

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新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,将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,在租赁期开始日,公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

在租赁期开始日,使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括:租赁负债的初始计量金额;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;承租人发生的初始直接费用;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,但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时,本公司将其账面价值减记至可收回金额。

②租赁负债

在租赁期开始日,本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。租赁付款额包括以下五项内容:固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;取决



于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

（2）本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。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。

②融资租赁

在租赁期开始日，本公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。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）售后租回

本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

1) 本公司作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司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，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。



2) 本公司作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理, 并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》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, 并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的, 本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理: 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围; 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的, 在租赁变更生效日, 本公司重新分摊变更后合同的对价, 重新确定租赁期, 并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

33、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债, 假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行; 不存在主要市场的, 本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的, 考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力, 或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 优先使用相关可观察输入值, 只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债, 根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值, 确定所属的公允价值层次: 第一层次输入值, 是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价; 第二层次输入值, 是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值; 第三层次输入值, 是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日, 本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估, 以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。



34、会计政策、会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

2023 年 8 月，财政部发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号，以下简称数据资源暂行规定），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行数据资源暂行规定，对公司报告期内财务报表无重大影响。

2023 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行解释 17 号，对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2024 年 12 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称解释 18 号），自印发之日起施行。本公司自规定之日起开始执行解释 18 号，对本公司报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司无重要的会计估计变更事项。

三、税项

1、税率

税费种类	计税依据	税率（费率）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
房产税	房产原值的 70%或租金收入	1.2%或 12%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率，按收入的 2%预缴

2、税收优惠

(1) 根据《财政部 税务总局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。

根据《财政部 税务总局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）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。

（2）根据《江苏省财政厅 江苏省税务局 江苏省退役军人事务厅关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的公告》（苏财税[2023]22 号）自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数，以每人每年 9000 元的定额标准依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税。

（3）根据《财政部 国家税务总局关于调整铁路系统房产税、城镇土地使用税政策的通知》（财税[2003]149 号）和《财政部 国家税务总局关于明确免征房产税城镇土地使用税的铁路运输企业范围及有关问题的通知》（财税[2004]36 号），地方铁路运输企业自用的房产、土地免征房产税和城镇土地使用税。

五、合并财务报表主要项目注释

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

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		16.40
银行存款	2,298,621,634.77	3,517,012,345.55
其中：定期存款本金	40,000,000.00	19,000,000.00
定期存款利息	684,827.63	447,854.17
其他货币资金	507.33	64.03
合计	2,298,622,142.10	3,517,012,425.98

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		35,000,000.00
其中：债务工具投资		
结构性存款投资		35,000,000.00
衍生金融资产		
其他		
合计		35,000,000.00

3、应收票据



(1) 分类情况

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票					
商业承兑汇票					
按组合计提坏账准备	9,771,954.83	100.00			9,771,954.83
其中：银行承兑汇票	9,771,954.83	100.00			9,771,954.83
商业承兑汇票					
合计	9,771,954.83	100.00			9,771,954.83

(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	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票					
商业承兑汇票					
按组合计提坏账准备	12,098,692.00	100.00			12,098,692.00
其中：银行承兑汇票	12,098,692.00	100.00			12,098,692.00
商业承兑汇票					
合计	12,098,692.00	100.00			12,098,692.00

4、应收账款

(1) 应收账款分类

按账龄披露：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	462,411,817.92	991,286,342.03
1 至 2 年	740,124,402.87	600,801,834.65
2 至 3 年	599,913,671.79	78,692,840.36
3 至 4 年	78,683,557.73	65,648,542.31
4 至 5 年	65,493,542.31	190,010,356.97
5 年以上	388,591,504.45	202,059,647.69
合计	2,335,218,497.07	2,128,499,564.01

(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	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	67,578,570.90	2.89	67,578,570.90	100.00	
按组合计提坏账准备	2,267,639,926.17	97.11	1,835,616.29	0.08	2,265,804,309.88
组合 1: 合并范围内的应收款项、关联方往来、代垫政府委建项目款项、备用金、押金、保证金等	2,070,044,160.48	88.64			2,070,044,160.48
组合 2: 按账龄分析组合	197,595,765.69	8.47	1,835,616.29	0.93	195,760,149.40
合计	2,335,218,497.07	100.00	69,414,187.19	2.97	2,265,804,309.88

(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	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	71,057,071.11	3.34	71,057,071.11	100.00	
按组合计提坏账准备	2,057,442,492.90	96.66	1,383,484.04	0.07	2,056,059,008.86
组合 1: 合并范围内的应收款项、关联方往来、代垫政府委建项目款项、备用金、押金、保证金等	1,692,843,656.16	79.53			1,692,843,656.16
组合 2: 按账龄分析组合	364,598,836.74	17.13	1,383,484.04	0.38	363,215,352.70
合计	2,128,499,564.01	100.00	72,440,555.15	3.40	2,056,059,008.86

期末按单项计提坏账准备的应收账款:

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京蓝星化工新材料有限公司	63,006,606.53	63,006,606.53	100.00	破产清算
南京策天科技发展有限公司	184,544.07	184,544.07	100.00	经营异常
南京银双环化工科技有限公司	4,218,420.30	4,218,420.30	100.00	工商吊销
南京梧松林产化工有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	公司注销
南京百润化工有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00	经营异常
南京新城意象房地产开发有限公司	4,000.00	4,000.00	100.00	经营异常
合计	67,578,570.90	67,578,570.90	100.00	

期末按组合计提坏账准备的应收账款:



账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	186,141,366.65		
1 至 2 年	8,256,102.78	412,805.14	5.00
2 至 3 年	1,843,077.84	184,307.79	10.00
3 至 4 年	141,525.66	42,457.70	30.00
4 至 5 年	35,294.19	17,647.09	50.00
5 年以上	1,178,398.57	1,178,398.57	100.00
合计	197,595,765.69	1,835,616.29	0.93

(续)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	360,348,094.99		
1 至 2 年	2,731,240.70	136,562.05	5.00
2 至 3 年	150,808.29	15,080.83	10.00
3 至 4 年	190,294.19	57,088.26	30.00
4 至 5 年	7,291.34	3,645.67	50.00
5 年以上	1,171,107.23	1,171,107.23	100.00
合计	364,598,836.74	1,383,484.04	0.38

(3) 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	
按单项计提坏账准备	71,057,071.11		3,478,500.21		67,578,570.90
按组合计提坏账准备	1,383,484.04	452,132.25			1,835,616.29
合计	72,440,555.15	452,132.25	3,478,500.21		69,414,187.19

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

债务人名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额合计	占应收账款和合同资产总额的比例(%)	坏账准备
江北新区管理委员会	1,661,719,064.21		1,661,719,064.21	70.38	
南京江北新材料科技园管理办公室	338,216,590.27		338,216,590.27	14.32	
南京蓝星化工新材料有限公司	63,006,606.53		63,006,606.53	2.67	63,006,606.53



债务人名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额合计	占应收账款和合同资产总额的比例 (%)	坏账准备
南京金陵亨斯迈新材料有限责任公司	31,172,591.44		31,172,591.44	1.32	
南京江北生态环境科技园有限公司	26,416,437.15		26,416,437.15	1.12	
合计	2,120,531,289.60		2,120,531,289.60	89.81	63,006,606.53

5、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类:

类别	期末余额	期初余额
应收票据		37,492,380.37
应收账款		
合计		37,492,380.37

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	46,575,267.52	
合计	46,575,267.52	

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额				期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,747,895.08	100.00		2,747,895.08	3,475,249.54	100.00		3,475,249.54
1 至 2 年								
合计	2,747,895.08	100.00		2,747,895.08	3,475,249.54	100.00		3,475,249.54

(2) 预付款项金额前三名单位情况:

债务人名称	金额	占预付账款总额的比例 (%)	未结算原因
中国铁路上海局集团有限公司	1,100,778.10	40.06	账期内
中石油天然气股份有限公司江苏南京销售分公司	829,634.00	30.19	账期内
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	542,924.08	19.76	账期内
合计	2,473,336.18	90.01	



7、其他应收款

(1) 分类情况

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	9,104,884.68	8,607,430.81
其他应收款	1,271,922,143.70	1,296,440,442.79
合计	1,281,027,028.38	1,305,047,873.60

(2) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
南京化学工业园热电有限公司	4,854,884.68	4,854,884.68
南京西坝港务有限公司	2,250,000.00	
南京化工园博瑞德水务有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
南京化学工业园水业有限公司		1,752,546.13
合计	9,104,884.68	8,607,430.81

(3) 其他应收款

其他应收款账龄分析：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	65,537,988.08	165,082,315.64
1 至 2 年	75,499,659.38	714,418.07
2 至 3 年	692,128.07	146,295.64
3 至 4 年	91,228.99	117,828,922.50
4 至 5 年	117,827,101.00	997,803,232.80
5 年以上	1,012,789,602.86	15,385,605.51
合计	1,272,437,708.38	1,296,960,790.16

其他应收款按款项性质分类情况：

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	1,216,056.37	956,140.38
应收暂付款	1,270,447,174.85	1,295,237,655.71
个人借款及备用金	774,477.16	766,994.07
合计	1,272,437,708.38	1,296,960,790.16

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)	



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)	
期初余额	458,734.57		61,612.80	520,347.37
期初其他应收款账 面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	4,782.69			4,782.69
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	453,951.88		61,612.80	515,564.68

③其他应收款期末余额前五名单位情况

债务人名称	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
南京江北新区国有资产管理有 限公司	117,824,860.00	4-5 年	9.26	
	997,755,140.00	5 年以上	78.41	
江北新区枢纽经济发展管理办 公室	71,555,043.64	1 至 2 年	5.62	
首创-江北建投园区水务收费 收益权绿色资产支持专项计划	58,275,034.06	1 年以内	4.58	
南京市江北新区管理委员会综 合行政执法局	1,221,162.64	1 年以内	0.10	
南京江北水务发展有限公司	1,198,386.50	1 年以内	0.09	
合计	1,247,829,626.84	--	98.06	

8、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
原材料	2,782,069.95		2,782,069.95	2,544,507.67		2,544,507.67
开发成本	14,724,076,559.08		14,724,076,559.08	11,894,441,394.96		11,894,441,394.96



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本	197,164,177.57		197,164,177.57	188,371,787.49		188,371,787.49
合计	14,924,022,806.60		14,924,022,806.60	12,085,357,690.12		12,085,357,690.12

(2) 开发成本

①土地开发成本

项目	期末余额	期初余额
玉带区	93,628,833.85	114,395,173.94
行政服务区	24,629,807.98	24,629,807.98
起步区		32,669,854.79
长芦片区二期		131,149,241.21
合计	118,258,641.83	302,844,077.92

②市政基础设施建设成本

项目	期末余额	期初余额
路桥工程	644,379,854.78	894,020,745.30
河道整治工程	163,353,486.08	148,822,778.29
管廊工程	1,819,297,691.76	1,652,612,346.21
管线工程	639,073,033.91	580,680,034.19
泵站工程	57,961,545.79	55,954,086.25
场平工程	141,875,735.78	130,353,635.40
绿化工程	163,059,276.01	167,757,753.37
拆迁成本	3,438,181,450.08	3,051,540,674.77
其他工程	1,097,771,189.18	1,102,199,253.01
合计	8,164,953,263.37	7,783,941,306.79

③保障房开发成本

项目	期末余额	期初余额
玉带二期项目保障房	468,290,924.30	468,290,924.30
沿高项目保障房	59,066,946.71	59,066,946.71
合计	527,357,871.01	527,357,871.01

④商品房开发成本

项目	期末余额	期初余额
房地产开发	5,913,506,782.87	3,280,298,139.24
合计	5,913,506,782.87	3,280,298,139.24



注：开发成本中本年新增借款费用资本化利息 726,293,345.90 元。

(3) 合同履约成本

项目	期末余额	期初余额
工程施工	197,164,177.57	188,371,787.49
合计	197,164,177.57	188,371,787.49

9、合同资产

(1) 明细情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
道路管养及修复合同	25,826,080.40	2,552,945.29	23,273,135.11	25,763,727.68	1,718,380.75	24,045,346.93
合计	25,826,080.40	2,552,945.29	23,273,135.11	25,763,727.68	1,718,380.75	24,045,346.93

(2) 合同资产减值准备计提情况

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	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,718,380.75	834,564.54			2,552,945.29
合计	1,718,380.75	834,564.54			2,552,945.29

10、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的定期存单	20,000,000.00	
一年内到期的定期存单利息	73,111.11	
合计	20,073,111.11	

11、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
定期存款及利息	40,459,342.47	87,500,189.75
预缴及留抵增值税	46,269,656.90	46,987,821.39
预缴营业税	15,581,032.81	15,581,032.81
预缴土地增值税	7,757,752.02	7,757,752.02
待认证进项税	4,229,587.34	34,275.99
预缴及多缴企业所得税	1,933,919.28	1,371,846.35
预缴城建税	1,090,672.31	1,090,846.06



项目	期末余额	期初余额
预缴教育费附加	778,695.89	778,820.00
保函保证金	200,000.00	
待减免增值税	1,400.00	1,400.00
待摊房租		77,000.00
合计	118,302,059.02	161,180,984.37

12、长期股权投资

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
对合营企业投资	11,475,991.61		11,475,991.61	11,118,886.45		11,118,886.45
对联营企业投资	304,317,759.62		304,317,759.62	285,208,444.63		285,208,444.63
合计	315,793,751.23		315,793,751.23	296,327,331.08		296,327,331.08

(1) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
南京化院中山科技园有限责任公司	11,118,886.45			357,105.16		
二、联营企业						
华能南京热电有限公司	118,720,411.86			20,119,487.37		
南京化工园博瑞德水务有限公司	48,357,459.60			8,278,371.76		
南京永利置业有限公司	118,130,573.17			6,853,162.53		
合计	296,327,331.08			35,608,126.82		

续上表：

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额	持股比例（%）
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业						
南京化院中山科技园有限责任公司				11,475,991.61		50.00
二、联营企业						
华能南京热电有限公司	8,141,706.67			130,698,192.56		30.00
南京化工园博瑞德水务有限公司	8,000,000.00			48,635,831.36		40.00



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 备期末 余额	持股比 例 (%)
	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他			
南京永利置业有限公司				124,983,735.70		20.00
合 计	16,141,706.67			315,793,751.23		

13、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
南京证券股份有限公司	259,999,995.41	259,999,995.41
南京证券股份有限公司（公允价值变动）	-60,566,872.27	-76,226,747.99
江苏省港口集团有限公司	184,000,000.00	184,000,000.00
南京化学工业园热电有限公司	92,643,700.00	92,643,700.00
南京化学工业园热电有限公司（公允价值变动）	-37,171,704.09	-44,625,261.49
南京龙翔液体化工储运码头有限公司	37,574,080.66	37,574,080.66
南京华兴泽博工程项目管理有限公司	20,037,000.00	20,037,000.00
南京紫金新兴产业创业投资基金有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
南京市苏豪科技小额贷款有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司	17,383,314.58	17,383,314.58
南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司（公允价值变动）	-12,234,426.17	
南京融合建设工程有限责任公司	9,955,500.00	9,955,500.00
南京市江北新区配售电有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00
南京胜科水务有限公司	7,026,317.26	7,026,317.26
南京胜科水务有限公司（公允价值变动）	-4,870,466.58	-7,026,317.26
南京化学工业园水业有限公司	6,412,095.12	6,412,095.12
南京沿江资源生态科学研究院有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
雅邦绿色过程与新材料研究院南京有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
南京西坝港务有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
南京盛德生物科技研究院有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
申友基因组研究院（南京）有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
南京延长反应技术研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京全凯生物基材料研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京中微纳米功能材料研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京润北智能环境研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京安淮创新药物研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京晶典抗氧化技术研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京沃谱瑞环境研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京易腾药物研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00



项目	期末余额	期初余额
南京华工创新环境研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京中威生物材料研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京中澳转化医学研究院有限公司	500,000.00	500,000.00
南京清研新材料研究院有限公司	500,000.00	500,000.00
南京化工贸易管理服务有限公司	485,500.00	485,500.00
合计	588,674,033.92	575,639,176.29

(2) 非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
南京证券股份有限公司	2,947,741.31					
南京西坝港务有限公司	7,216,500.00					
南京宏川石化仓储有限公司	6,582,187.59					
南京市江北新区配售电有限公司	150,000.00					
合计	16,896,428.90					

14、其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）	600,000,000.00	600,000,000.00
江苏漵泉高投毅达化工新材料创业投资合伙企业（有限合伙）【注】	138,065,326.63	158,919,597.99
南京江北新区高质量发展产业投资基金（有限合伙）	85,000,000.00	10,000,000.00
ABS 次级债	48,000,000.00	48,000,000.00
南京江北新区工软产业投资基金合伙企业（有限合伙）	5,143,200.00	
南京江北新区份额接续投资基金合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	
南京金研创业投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	
合计	878,208,526.63	816,919,597.99

【注】公司本年度收到江苏漵泉高投毅达化工新材料创业投资合伙（有限合伙）资金分配 20,854,271.36 元，根据合伙协议约定分配执行先本金后收益的顺序，本年减少投资 20,854,271.36 元。

15、投资性房地产



(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	2,833,845,451.03	2,833,845,451.03
二、本期变动	-8,834,662.00	-8,834,662.00
加：外购		
固定资产\在建工程转入	10,489.97	10,489.97
企业合并增加		
减：处置	2,366,448.21	2,366,448.21
其他转出		
公允价值变动	-6,478,703.76	-6,478,703.76
三、期末余额	2,825,010,789.03	2,825,010,789.03

16、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,280,606,739.52	1,414,470,287.60
固定资产清理		
合计	1,280,606,739.52	1,414,470,287.60

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	管网、设备等	运输设备	电子办公设 备	合计
一、账面原值					
1.期初余额	261,413,064.00	2,688,530,175.88	131,905,241.81	23,104,012.99	3,104,952,494.68
2.本期增加金额	39,584.16	10,209,310.88	1,654,371.67	1,555,483.73	13,458,750.44
（1）外购	39,584.16	4,770,614.53	1,654,371.67	1,555,483.73	8,020,054.09
（2）在建工程转入		5,438,696.35			5,438,696.35
（3）类别调整					
3.本期减少金额	120,822.59		4,887,230.65	2,115,757.63	7,123,810.87
（1）处置或报废	120,822.59		4,887,230.65	2,115,757.63	7,123,810.87
（2）其他减少					
4.期末余额	261,331,825.57	2,698,739,486.76	128,672,382.83	22,543,739.09	3,111,287,434.25
二、累计折旧					
1.期初余额	113,513,505.72	1,487,054,206.29	72,572,872.63	17,341,622.44	1,690,482,207.08
2.本期增加金额	40,968,758.24	91,447,066.95	12,073,461.35	2,313,834.74	146,803,121.28
（1）计提	40,968,758.24	91,447,066.95	12,073,461.35	2,313,834.74	146,803,121.28
（2）合并转入					
（3）类别调整					
3.本期减少金额	59,062.79	177,840.30	4,592,125.65	1,775,604.89	6,604,633.63



项目	房屋及建筑物	管网、设备等	运输设备	电子办公设备	合计
(1) 处置	59,062.79	177,840.30	4,592,125.65	1,775,604.89	6,604,633.63
(2) 其他减少					
4.期末余额	154,423,201.17	1,578,323,432.94	80,054,208.33	17,879,852.29	1,830,680,694.73
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 类别调整					
3、本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 类别调整					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	106,908,624.40	1,120,416,053.82	48,618,174.50	4,663,886.80	1,280,606,739.52
2.期初账面价值	147,899,558.28	1,201,475,969.59	59,332,369.18	5,762,390.55	1,414,470,287.60

①通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面原值	期末累计折旧	期末账面价值
房屋管网设备等	456,511,014.98	300,277,980.51	156,233,034.47
合计	456,511,014.98	300,277,980.51	156,233,034.47

②未办妥产权证的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	47,271,992.25	未办理

17、在建工程

(1) 分类情况

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,556,311,049.64	1,366,313,063.62
合计	1,556,311,049.64	1,366,313,063.62

(2) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
丁解水库片区环境整治项目	883,196,435.67		883,196,435.67	866,684,519.28		866,684,519.28



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
生物医药谷人才公寓（二期）	377,761,144.51		377,761,144.51	274,095,213.55		274,095,213.55
江北新区妇女儿童健康中心【注】	208,338,228.08		208,338,228.08	168,465,021.43		168,465,021.43
园区危化品停车场	69,171,808.63		69,171,808.63	53,175,315.09		53,175,315.09
丰华路（化工大道至水家湾）新增管廊工程	10,166,520.49		10,166,520.49			
第二条工业管廊加层改造	6,541,194.03		6,541,194.03			
大厂工业文明小镇停车场	697,996.07		697,996.07			
桃湖临时停车场	317,008.21		317,008.21	313,347.76		313,347.76
新材料园人才公寓	114,031.87		114,031.87	114,031.87		114,031.87
中试基地项目	5,660.38		5,660.38			
妇儿停车场	1,021.70		1,021.70			
起步区压缩空气管线工程				3,465,614.64		3,465,614.64
合计	1,556,311,049.64		1,556,311,049.64	1,366,313,063.62		1,366,313,063.62

（2）在建工程项目本期变动情况



项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产/无形资产/转投资性房地产金额	本期其他减少金额(转费用)	期末余额	工程投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
丁解水库项目	129,600.00	866,684,519.28	16,511,916.39			883,196,435.67	68.15	68.15	25,616,311.14	
生物医药谷人才公寓（二期）	110,000.00	274,095,213.55	103,665,930.96			377,761,144.51	34.34	34.34	24,404,286.45	10,834,380.30
江北新区妇女儿童健康中心	115,000.00	168,465,021.43	39,873,206.65			208,338,228.08	18.12	18.12	3,381,793.76	3,175,958.94
园区危化品停车场	26,058.03	53,175,315.09	15,996,493.54			69,171,808.63	26.55	26.55	2,385,810.55	1,929,560.55
丰华路（化工大道至水家湾）新增管廊工程	1,880.00		10,166,520.49			10,166,520.49	54.08	54.08		
第二条工业管廊加层改造	2,952.04		6,541,194.03			6,541,194.03	22.16	22.16		
大厂工业文明小镇停车场	150.00		697,996.07			697,996.07	46.53	46.53		
起步区压缩空气管线工程	377.77	3,465,614.64		3,330,443.22	135,171.42			100.00		
桃湖临时停车场	102.30	313,347.76	3,660.45			317,008.21	30.99	30.99		
新材料科技园人才公寓	100,000.00	114,031.87				114,031.87	0.01	0.01		
中试基地项目			5,660.38			5,660.38				
妇儿停车场			1,021.70			1,021.70				
江宇石化新增中压蒸汽管线			1,191,569.56	1,191,569.56				100.00		
大纬东路低压蒸汽 DN200 链接管项目			916,683.57	916,683.57				100.00		
合计		1,366,313,063.62	195,571,853.79	5,438,696.35	135,171.42	1,556,311,049.64			55,788,201.90	15,939,899.79



【注】妇女儿童健康中心项目 2021 年 3 月由本公司立项备案（宁新区管审备【2021】201 号），2022 年 8 月 23 日，管委会会议明确该项目投资方式为“建投集团不再作为出资主体，转为政府性投资项目”。2022 年 12 月 29 日，南京江北新区管理委员会卫生健康和民政局、南京新居建设集团有限公司《关于江北新区妇女儿童健康中心项目推进工作报告》，“将原项目拆分为：妇女儿童健康中心项目、体育场项目和体育场地下停车场项目，并分别办理前期手续。其中妇女儿童健康中心项目，建设主体为新区卫民局，财政出资，土地以划拨方式取得；体育场项目建设主体为新区宣传和统战部，财政投资，土地以划拨方式取得；体育场地下停车场项目，建设主体为新区建投集团，企业自筹资金，土地通过招拍挂方式取得”。截止 2024 年 12 月 31 日，项目拆分未完成。

18、使用权资产

(1) 明细情况

项目	房屋建筑物	合计
一、成本：		
1. 期初余额	964,983,849.99	964,983,849.99
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	964,983,849.99	964,983,849.99
二、累计折旧		
1. 期初余额	362,081,012.37	362,081,012.37
2. 本期增加金额	124,386,316.77	124,386,316.77
(1) 计提	124,386,316.77	124,386,316.77
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	486,467,329.14	486,467,329.14
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		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	478,516,520.85	478,516,520.85
2. 期初账面价值	602,902,837.62	602,902,837.62

19、无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			



项目	土地使用权	软件	合计
1. 期初余额	924,009,153.14	2,867,718.36	926,876,871.50
2. 本期增加金额	2,291,614.37		2,291,614.37
(1) 外购	2,291,614.37		2,291,614.37
(2) 在建工程转入			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	926,300,767.51	2,867,718.36	929,168,485.87
二、累计摊销			
1. 期初余额	48,888,073.02	2,658,834.13	51,546,907.15
2. 本期增加金额	7,511,272.56	203,140.35	7,714,412.91
(1) 计提	7,511,272.56	203,140.35	7,714,412.91
(2) 合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	56,399,345.58	2,861,974.48	59,261,320.06
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	869,901,421.93	5,743.88	869,907,165.81
2. 期初账面价值	875,121,080.12	208,884.23	875,329,964.35

通过划拨方式取得的土地使用权按照结算价入账，入账价值为 519,088,248.00 元，因无使用期限而未摊销。

20、商誉

被投资单位名称	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	期末减值准备
南京化学工业园公用事业有限责任公司	1,810,000.00			1,810,000.00	
合计	1,810,000.00			1,810,000.00	

注：南京化学工业园公用事业有限责任公司为本公司的全资子公司，主要为园区内企业提供蒸汽供应服务，客户稳定增加，业务稳定增长，不存在减值的情形。

21、长期待摊费用



项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
国际企业研发园 2、3、4、5 号楼装修工程	40,877,213.71		6,908,824.84		33,968,388.87
研发三期通风工程	18,090,293.52		2,713,544.04		15,376,749.48
三期污水站建设项目	2,894,120.54		350,802.48		2,543,318.06
GKD2-7043 机车大修费用		2,906,194.69	48,436.58		2,857,758.11
研发中心一二期污水管网改造工程	1,135,274.33		189,212.40		946,061.93
先进材料园监控系统改造项目	1,129,759.66		347,618.36		782,141.30
党群服务中心工程	770,843.81		342,597.24		428,246.57
装修费	667,366.17		269,501.04		397,865.13
临时停车场	447,417.28	73,475.95	176,781.51		344,111.72
生命科学园污染源在线监测工程项目	291,926.61		81,467.88		210,458.73
研发中心污水站	421,335.23		421,335.23		
合计	66,725,550.86	2,979,670.64	11,850,121.60		57,855,099.90

22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	72,480,571.02	18,120,142.78	74,678,283.27	18,669,570.84
租赁负债	521,119,883.21	130,279,970.79	642,041,622.25	160,510,405.57
递延收益	900,000.00	225,000.00	900,000.00	225,000.00
可抵扣亏损	26,354,632.53	6,588,658.13	26,354,632.53	6,588,658.13
其他权益工具投资减值	12,234,426.17	3,058,606.54		
合计	633,089,512.93	158,272,378.24	743,974,538.05	185,993,634.54

(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
投资性房地产公允价值变动	559,937,922.99	139,984,480.73	564,991,877.32	141,247,969.32
投资性房地产折旧财税差异	138,165,322.67	34,541,330.67	138,165,322.67	34,541,330.67
固定资产加速	26,129,158.65	6,532,289.67	30,743,350.55	7,685,837.65



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
折旧				
使用权资产	478,516,520.85	119,629,130.19	602,902,837.62	150,725,709.39
合计	1,202,748,925.16	300,687,231.26	1,336,803,388.16	334,200,847.03

23、其他非流动资产

(1) 其他非流动资产按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
城建拆迁借款	8,721,920,873.94	11,533,098,897.94
待处理土地使用权【注】	450,078,149.96	450,078,149.96
银行大额存单	80,000,000.00	30,000,000.00
太子山公园及江北大道购买款	89,869,579.45	89,869,579.45
未到期利息	526,027.04	131,220.70
保函保证金		200,000.00
合计	9,342,394,630.39	12,103,377,848.05

【注】待处理土地使用权：由于政府规划调整，根据《关于解除 NO. 新区 2018G12、13 地块出让合同的协议》约定，公司已解除《国有建设用地使用权出让合同》并注销苏（2019）宁六不动产权第 0022186 号不动产登记证书。因相关款项退回工作尚在商谈中，2018G12、13 地块账面值转入其他非流动资产。

(2) 城建拆迁借款明细情况

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄
南京化学工业园区管理委员会	最终控制方	283,923,481.60	1~2 年
		275,528,700.49	2~3 年
		330,581,504.00	3~4 年
		334,766,080.00	4~5 年
		7,497,121,107.85	5 年以上
合计		8,721,920,873.94	

24、所有权或使用权受到限制的资产

(1) 用于抵押的投资性房地产

项目	账面价值	本期期末尚未偿还 (万元)	受限原因
投资性房地产	2,153,125,089.03	134,341.44	用于银行借款抵押担保
合计	2,153,125,089.03	134,341.44	



[注]①公司以方水雅域商业楼 17, 807. 46 平方米房产设置抵押债权, 为南京新北建设发展有限公司向农发行六合支行贷款提供抵押担保。本期期末尚有担保余额 17, 463. 00 万元。明细如下:

序号	房屋名称	房产证编号	土地证编号	房产面积
1	方水雅域 301	宁房权证六转字第 333565 号	宁六国用 (2016)第 08132 号	689. 30
2	方水雅域 302	宁房权证六转字第 333567 号		1, 179. 19
3	方水雅域 303	宁房权证六转字第 333566 号		809. 69
4	方水雅域 901	宁房权证六转字第 333426 号		101. 22
5	方水雅域 903	宁房权证六转字第 333425 号		94. 80
6	方水雅域 905	宁房权证六转字第 333424 号		104. 81
7	方水雅域 907	宁房权证六转字第 333423 号		102. 39
8	方水雅域 908	宁房权证六转字第 333420 号		103. 80
9	方水雅域 909	宁房权证六转字第 333422 号		118. 82
10	方水雅域 910	宁房权证六转字第 333421 号		103. 93
11	方水雅域 911	宁房权证六转字第 333419 号		116. 28
12	方水雅域 912	宁房权证六转字第 333418 号		112. 30
13	方水雅域 913	宁房权证六转字第 333417 号		105. 37
14	方水雅域 914	宁房权证六转字第 333416 号		103. 93
15	方水雅域 915	宁房权证六转字第 333415 号		117. 44
16	方水雅域 916	宁房权证六转字第 333414 号		103. 53
17	方水雅域 917	宁房权证六转字第 333413 号		112. 04
18	方水雅域 919	宁房权证六转字第 333412 号		89. 62
19	方水雅域 921	宁房权证六转字第 333411 号		104. 81
20	方水雅域 923	宁房权证六转字第 333410 号		94. 80
21	方水雅域 925	宁房权证六转字第 333408 号		101. 27
22	方水雅域 1001	宁房权证六转字第 333406 号		101. 22
23	方水雅域 1003	宁房权证六转字第 333405 号		94. 80
24	方水雅域 1005	宁房权证六转字第 333402 号		104. 81
25	方水雅域 1007	宁房权证六转字第 333401 号		102. 39
26	方水雅域 1008	宁房权证六转字第 333399 号		103. 80
27	方水雅域 1009	宁房权证六转字第 333398 号		118. 82
28	方水雅域 1010	宁房权证六转字第 333534 号		103. 93
29	方水雅域 1011	宁房权证六转字第 333531 号		116. 28
30	方水雅域 1012	宁房权证六转字第 333529 号		112. 30
31	方水雅域 1013	宁房权证六转字第 333527 号		105. 37
32	方水雅域 1014	宁房权证六转字第 333526 号		103. 93
33	方水雅域 1015	宁房权证六转字第 333548 号		117. 44
34	方水雅域 1016	宁房权证六转字第 333549 号		103. 53
35	方水雅域 1017	宁房权证六转字第 333550 号		112. 04



序号	房屋名称	房产证编号	土地证编号	房产面积
36	方水雅域 1019	宁房权证六转字第 333551 号		89.62
37	方水雅域 1021	宁房权证六转字第 333552 号		104.81
38	方水雅域 1023	宁房权证六转字第 333553 号		94.80
39	方水雅域 1025	宁房权证六转字第 333571 号		101.27
40	方水雅域 1101	宁房权证六转字第 333466 号		101.22
41	方水雅域 1103	宁房权证六转字第 333465 号		94.80
42	方水雅域 1105	宁房权证六转字第 333538 号		104.81
43	方水雅域 1107	宁房权证六转字第 333464 号		102.39
44	方水雅域 1108	宁房权证六转字第 333463 号		103.80
45	方水雅域 1109	宁房权证六转字第 333462 号		118.82
46	方水雅域 1110	宁房权证六转字第 333440 号		103.93
47	方水雅域 1111	宁房权证六转字第 333441 号		116.28
48	方水雅域 1112	宁房权证六转字第 333442 号		112.30
49	方水雅域 1113	宁房权证六转字第 333443 号		105.37
50	方水雅域 1114	宁房权证六转字第 333444 号		103.93
51	方水雅域 1115	宁房权证六转字第 333445 号		117.44
52	方水雅域 1116	宁房权证六转字第 333446 号		103.53
53	方水雅域 1117	宁房权证六转字第 333543 号		112.04
54	方水雅域 1119	宁房权证六转字第 333447 号		89.62
55	方水雅域 1121	宁房权证六转字第 333448 号		104.81
56	方水雅域 1123	宁房权证六转字第 333449 号		94.80
57	方水雅域 1125	宁房权证六转字第 333539 号		101.27
58	方水雅域 1201	宁房权证六转字第 333450 号		101.22
59	方水雅域 1203	宁房权证六转字第 333451 号		94.80
60	方水雅域 1205	宁房权证六转字第 333452 号		104.81
61	方水雅域 1207	宁房权证六转字第 333453 号		102.39
62	方水雅域 1208	宁房权证六转字第 333454 号		103.80
63	方水雅域 1209	宁房权证六转字第 333439 号		118.82
64	方水雅域 1210	宁房权证六转字第 333438 号		103.93
65	方水雅域 1211	宁房权证六转字第 333437 号		116.28
66	方水雅域 1212	宁房权证六转字第 333436 号		112.30
67	方水雅域 1213	宁房权证六转字第 333435 号		105.37
68	方水雅域 1214	宁房权证六转字第 333434 号		103.93
69	方水雅域 1215	宁房权证六转字第 333433 号		117.44
70	方水雅域 1216	宁房权证六转字第 333432 号		103.53
71	方水雅域 1217	宁房权证六转字第 333431 号		112.04
72	方水雅域 1219	宁房权证六转字第 333430 号		89.62
73	方水雅域 1221	宁房权证六转字第 333429 号		104.81



序号	房屋名称	房产证编号	土地证编号	房产面积
74	方水雅域 1223	宁房权证六转字第 333428 号		94.80
75	方水雅域 1225	宁房权证六转字第 333427 号		101.27
76	方水雅域 1301	宁房权证六转字第 333517 号		101.22
77	方水雅域 1303	宁房权证六转字第 333546 号		94.80
78	方水雅域 1305	宁房权证六转字第 333545 号		104.81
79	方水雅域 1307	宁房权证六转字第 333544 号		102.39
80	方水雅域 1308	宁房权证六转字第 333542 号		103.80
81	方水雅域 1309	宁房权证六转字第 333485 号		118.82
82	方水雅域 1310	宁房权证六转字第 333486 号		103.93
83	方水雅域 1311	宁房权证六转字第 333487 号		116.28
84	方水雅域 1312	宁房权证六转字第 333488 号		112.30
85	方水雅域 1313	宁房权证六转字第 333489 号		105.37
86	方水雅域 1314	宁房权证六转字第 333491 号		103.93
87	方水雅域 1315	宁房权证六转字第 333492 号		117.44
88	方水雅域 1316	宁房权证六转字第 333493 号		103.53
89	方水雅域 1317	宁房权证六转字第 333494 号		112.04
90	方水雅域 1319	宁房权证六转字第 333496 号		89.62
91	方水雅域 1321	宁房权证六转字第 333478 号		104.81
92	方水雅域 1323	宁房权证六转字第 333479 号		94.80
93	方水雅域 1325	宁房权证六转字第 333490 号		101.27
94	方水雅域 1401	宁房权证六转字第 333480 号		101.22
95	方水雅域 1403	宁房权证六转字第 333481 号		94.80
96	方水雅域 1405	宁房权证六转字第 333482 号		104.81
97	方水雅域 1407	宁房权证六转字第 333483 号		102.39
98	方水雅域 1408	宁房权证六转字第 333484 号		103.80
99	方水雅域 1409	宁房权证六转字第 333564 号		118.82
100	方水雅域 1410	宁房权证六转字第 333467 号		103.93
101	方水雅域 1411	宁房权证六转字第 333468 号		116.28
102	方水雅域 1412	宁房权证六转字第 333469 号		112.30
103	方水雅域 1413	宁房权证六转字第 333470 号		105.37
104	方水雅域 1414	宁房权证六转字第 333471 号		103.93
105	方水雅域 1415	宁房权证六转字第 333472 号		117.44
106	方水雅域 1416	宁房权证六转字第 333473 号		103.53
107	方水雅域 1417	宁房权证六转字第 333474 号		112.04
108	方水雅域 1419	宁房权证六转字第 333475 号		89.62
109	方水雅域 1421	宁房权证六转字第 333476 号		104.81
110	方水雅域 1423	宁房权证六转字第 333477 号		94.80
111	方水雅域 1425	宁房权证六转字第 333562 号		101.27



序号	房屋名称	房产证编号	土地证编号	房产面积
112	方水雅域 1501	宁房权证六转字第 333568 号		101.22
113	方水雅域 1503	宁房权证六转字第 333573 号		94.80
114	方水雅域 1505	宁房权证六转字第 333572 号		104.81
115	方水雅域 1507	宁房权证六转字第 333560 号		102.39
116	方水雅域 1508	宁房权证六转字第 333569 号		103.80
117	方水雅域 1509	宁房权证六转字第 333547 号		118.82
118	方水雅域 1510	宁房权证六转字第 333561 号		103.93
119	方水雅域 1511	宁房权证六转字第 333558 号		116.28
120	方水雅域 1512	宁房权证六转字第 333557 号		112.30
121	方水雅域 1513	宁房权证六转字第 333556 号		105.37
122	方水雅域 1514	宁房权证六转字第 333555 号		103.93
123	方水雅域 1515	宁房权证六转字第 333554 号		117.44
124	方水雅域 1516	宁房权证六转字第 333559 号		103.53
125	方水雅域 1517	宁房权证六转字第 333574 号		112.04
126	方水雅域 1519	宁房权证六转字第 333570 号		89.62
127	方水雅域 1521	宁房权证六转字第 333541 号		104.81
128	方水雅域 1523	宁房权证六转字第 333540 号		94.80
129	方水雅域 1525	宁房权证六转字第 333563 号		101.27
130	方水雅域 1601	宁房权证六转字第 333536 号		101.22
131	方水雅域 1603	宁房权证六转字第 333395 号		94.80
132	方水雅域 1605	宁房权证六转字第 333397 号		104.81
133	方水雅域 1607	宁房权证六转字第 333394 号		102.39
134	方水雅域 1608	宁房权证六转字第 333393 号		103.80
135	方水雅域 1609	宁房权证六转字第 333392 号		118.82
136	方水雅域 1610	宁房权证六转字第 333391 号		103.93
137	方水雅域 1611	宁房权证六转字第 333389 号		116.28
138	方水雅域 1612	宁房权证六转字第 333386 号		112.30
139	方水雅域 1613	宁房权证六转字第 333500 号		105.37
140	方水雅域 1614	宁房权证六转字第 333501 号		103.93
141	方水雅域 1615	宁房权证六转字第 333502 号		117.44
142	方水雅域 1616	宁房权证六转字第 333504 号		103.53
143	方水雅域 1617	宁房权证六转字第 333505 号		112.04
144	方水雅域 1619	宁房权证六转字第 333508 号		89.62
145	方水雅域 1621	宁房权证六转字第 333509 号		104.81
146	方水雅域 1623	宁房权证六转字第 333511 号		94.80
147	方水雅域 1625	宁房权证六转字第 333513 号		101.27
	合计			17,807.46



②公司以研发中心 A 幢 9,724.66 平方米房产、E 幢 21,889.59 平方米房产，（权证号：苏（2017）宁六不动产权第 0031723 号）、以位于六合区大厂方水路 169 号化交所办公楼 8,742.66 平方米房产（权证号：宁六国用（2012）第 02698P 号、宁房权证六变字第 284359 号、宁六国用（2013）第 07551P、宁房权证六转字第 305027 号、宁六国用（2012）第 02700P 号、宁房权证六转字第 284363 号、宁六国用（2012）第 02697P 号、宁房权证六变字第 284361 号、宁六国用（2012）第 02699P 号、宁房权证六变字第 284364 号）设置抵押债权，向中国农业银行南京晓山路支行借款 11,700.00 万元，本期期末尚未偿还 11,450.00 万元。

③公司以研发中心 A 幢 9,724.66 平方米房产、E 幢 21,889.59 平方米房产，（权证号：苏（2017）宁六不动产权第 0031723 号）、以位于六合区大厂方水路 169 号化交所办公楼 13,622.79 平方米房产（权证号：宁六国用（2012）第 02698P 号、宁房权证六变字第 284359 号、宁六国用（2013）第 07551P、宁房权证六转字第 305027 号、宁六国用（2012）第 02700P 号、宁房权证六转字第 284363 号、宁六国用（2012）第 02697P 号、宁房权证六变字第 284361 号、宁六国用（2012）第 02699P 号、宁房权证六变字第 284364 号、宁六国用（2012）第 02702P 号、宁房权证六变字第 284366 号、宁六国用（2013）第 07553P 号、宁房权证六转字第 305026 号）设置抵押债权，向中国农业银行南京晓山路支行借款 15,300.00 万元，本期期末尚未偿还 11,050.00 万元。

④公司以国际企业研发园 1 幢（第二层、第三层 6 间）、2 幢、4 幢（1-7 层、第 13 层）、6-B 幢（含连廊）共计 330 套房产（建筑面积 49,369.65 m²）及对应的土地使用权设置抵押债权，向中国农业银行南京晓山路支行借款 38,000.00 万元，本期期末尚未偿还 30,500.00 万元。

⑤2024 年 2 月 5 日，公司与中国农业银行股份有限公司南京六合支行签订《南京江北海港枢纽经济区保税物流中心（B 型）项目人民币 67,000 万元银团贷款合同》，不动产权证号为苏（2024）宁六不动产权第 0003959 号的国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，本期期末尚未偿还 63,878.44 万元。

（2）应收账款和受益权提供质押 2,154,542,137.17 元，明细如下：

序号	期末借款金额	借款期限		备注
		借款日	还款日	
1	120,000,000.00	2017-2-10	2028-07-03	出质人与南京化学工业园区管理委员会于 2016 年 9 月 6 日签订的《长芦片区甲醇制烯烃产业项目配套设施建设项目政府购买服务协议》项下全部权益及收益
2	200,000,000.00	2017-3-1	2030-6-26	出质人与南京化学工业园区管理委员会于 2016 年 9 月 6 日签订的《长芦片区甲醇制烯烃产业项目配套设施建设项目政府购买服务协议》项下全部权益及收益



序号	期末借款金额	借款期限		备注
		借款日	还款日	
3	80,000,000.00	2017-4-26	2030-12-25	出质人与南京化学工业园区管理委员会于2016年9月6日签订的《长芦片区甲醇制烯烃产业项目配套设施建设项目政府购买服务协议》项下全部权益及收益
4	7,000,000.00	2017-4-26	2027-1-6	出质人与南京化学工业园区管理委员会于2016年9月6日签订的《长芦片区甲醇制烯烃产业项目配套设施建设项目政府购买服务协议》项下全部权益及收益
5	135,000,000.00	2018-7-13	2028-1-12	南京江北新区国有资产管理有限公司/聚烯烃催化剂产业项目配套设施建设项下新建管廊租赁收入
6	200,000,000.00	2020-8-31	2028-12-20	南京江北新区国有资产管理有限公司/“南京化工园长芦片区高端精细化学品产业项目配套设施工程”项目项下新建管廊租赁收入应收账款
7	200,000,000.00	2020-8-31	2028-12-20	南京江北新区国有资产管理有限公司/“南京化工园长芦片区高端专业化学品产业项目配套设施建设”项目项下新建管廊租赁收入应收账款
8	265,000,000.00	2020-8-31	2028-12-20	南京江北新区国有资产管理有限公司/“南京化工园长芦片区蛋氨酸（二期）产业项目配套设施建设”项目项下新建管廊租赁收入应收账款
9	813,000,000.00	2021-4-27	2027-4-27	根据江北建投拟与公用事业公司签署的《供水收费收益权转让合同》和《污水管输收费收益权转让合同》，江北建投拟以受让方式取得特定期间公用事业公司提供工业用水供水服务而享有的相关收费权项下全部收益的权利（即供水收费收益权），以及特定期间公用事业公司为南京江北新材料科技园内开展的通过污水总管输送的污水业务提供平衡调度服务而享有的相关收费权项下全部收益的权利（即污水管输收费收益权）。
10	134,542,137.17	2021-2-25	2027-2-25	南京江北新材料科技园区（原“南京化学工业园”）管廊设施设备。
合计	2,154,542,137.17			

(3) 货币资金使用受限明细

项目	本期金额	理由
----	------	----



项目	本期金额	理由
贷款专户	817,176.06	贷款监管户
未到期定期存款利息	684,827.63	未到期利息
协议存款户	1,600.00	ETC 业务保证金
合计	1,503,603.69	

25、短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	88,000,000.00	90,000,000.00
信用借款	2,277,000,000.00	2,151,300,000.00
合计	2,365,000,000.00	2,241,300,000.00

26、应付账款

(1) 应付账款性质列示

项目	期末余额	期初余额
货款	71,912,631.43	133,288,268.25
工程款	44,912,590.59	139,055,373.70
租赁费【注】	107,665,373.25	
其他	36,090,955.98	20,663,734.46
合计	260,581,551.25	293,007,376.41

【注】租赁费为公司租赁使用权资产应付未付租金。

(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
江苏通州四建集团有限公司	9,708,635.94	未决算
合计	9,708,635.94	

27、预收款项

预收款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
租赁费	1,743,848.24	1,763,503.79
合计	1,743,848.24	1,763,503.79

28、合同负债

项目	期末余额	期初余额
工程款	238,860,165.05	222,040,120.28



项目	期末余额	期初余额
货款	2,357,401.47	16,517,014.83
安置房售房款	1,507,300.00	4,750,300.00
管养服务/垃圾清运、绿化维护等	28,213.45	253,463.25
合计	242,753,079.97	243,560,898.36

29、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	31,327,746.30	205,862,093.82	207,800,778.79	29,389,061.33
二、离职后福利-设定提存计划	285,231.14	26,952,890.89	26,895,951.61	342,170.42
三、辞退福利		1,072,071.25	1,072,071.25	
四、一年内到期的其他福利				
合计	31,612,977.44	233,887,055.96	235,768,801.65	29,731,231.75

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	31,077,207.12	163,016,907.53	165,237,064.74	28,857,049.91
二、职工福利费		7,422,383.58	7,422,383.58	
三、社会保险费		12,520,561.55	12,520,561.55	
其中：1. 基本医疗保险		9,448,077.57	9,448,077.57	
2. 补充医疗保险		1,098,975.77	1,098,975.77	
3. 工伤保险费		891,857.67	891,857.67	
4. 生育保险费		1,081,650.54	1,081,650.54	
四、住房公积金		14,667,909.00	14,545,757.00	122,152.00
五、工会经费和职工教育经费	250,539.18	4,142,775.10	3,983,454.86	409,859.42
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		4,091,557.06	4,091,557.06	
合计	31,327,746.30	205,862,093.82	207,800,778.79	29,389,061.33

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费		21,596,608.78	21,596,608.78	
二、失业保险费		672,792.68	672,792.68	



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、企业年金缴费	285,231.14	4,683,489.43	4,626,550.15	342,170.42
合计	285,231.14	26,952,890.89	26,895,951.61	342,170.42

30、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	32,641,207.62	21,772,345.92
企业所得税	6,976,740.41	10,174,912.97
房产税	4,335,307.71	3,523,770.28
城市维护建设税	1,878,531.26	2,356,726.68
教育费附加	1,341,808.07	1,683,376.21
土地使用税	739,633.04	512,578.66
环保税	6,723.35	198,733.15
个人所得税	155,077.52	170,610.02
印花税	245,709.52	55,624.64
合计	48,320,738.50	40,448,678.53

31、其他应付款

(1) 分类情况

项目	期末余额	期初余额
应付利息	76,907.38	
应付股利		
其他应付款	427,421,606.67	781,178,056.47
合计	427,498,514.05	781,178,056.47

(2) 应付利息

单位名称	期末余额	期初余额
杭州盈耕贸易有限公司	76,907.3	
合计	76,907.3	

(3) 其他应付款

①其他应付款性质列示

项目	期末余额	期初余额
购买股权【注】	329,043,300.00	698,043,300.00
保证金、押金	14,786,766.16	18,868,413.35
单位往来	78,486,122.02	62,962,167.64
其他	5,105,418.49	1,304,175.48
合计	427,421,606.67	781,178,056.47



【注】公司在最终控制方南京江北新区管委会主导下取得南京新城实业有限公司 100%股权，股权转让款 798,043,300.00 元，截止 2024 年 12 月 31 日已支付股权转让款 469,000,000.00 元。

②重要的账龄超过 1 年的其他应付款

债权人名称	期末余额	未付原因
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	329,043,300.00	未结算
合计	329,043,300.00	

32、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	443,308,000.00	2,515,507,500.00
一年内到期的应付债券	4,300,000,000.00	3,771,000,000.00
一年内到期的长期应付款	232,302,497.57	50,065,687.50
一年内到期的租赁负债	96,064,956.07	120,496,106.71
一年内到期的应付利息	221,417,855.80	247,641,551.81
合计	5,293,093,309.44	6,704,710,846.02

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	148,150,500.00	2,316,770,000
信用借款	246,157,500.00	47,737,500.00
保证加抵押借款	49,000,000.00	44,000,000.00
质押加保证借款		107,000,000.00
合计	443,308,000.00	2,515,507,500.00

(3) 一年内到期的长期应付款

金融机构名称	期末余额	期初余额	借款方式
交银金融租赁有限责任公司	52,302,497.57	50,065,687.50	融资租赁
华夏金融租赁有限公司	66,666,666.66		融资租赁
中国外贸金融租赁有限公司	113,333,333.34		融资租赁
合计	232,302,497.57	50,065,687.50	

33、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
应付超短期债券		200,000,000.00
待转销项税	25,637,872.31	24,820,064.98
合计	25,637,872.31	224,820,064.98



34、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	3,736,937,500.00	4,039,428,000.00
信用借款	4,860,815,000.00	837,762,500.00
质押加保证借款	1,207,000,000.00	2,718,000,000.00
抵押加保证借款	1,119,784,406.02	530,000,000.00
合计	10,924,536,906.02	8,125,190,500.00

35、应付债券

(1) 应付债券列示

项目	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
应付债券	11,021,000,000.00	1,910,000,000.00	2,958,000,000.00	9,973,000,000.00
减：分类到一年内到期的应付债券	3,771,000,000.00			4,300,000,000.00
合计	7,250,000,000.00			5,673,000,000.00



(3) 应付债券的增减变动

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	1 年内到期转出	本期还款	期末余额
21 建投 01	2021/6/25	3+2	350,000,000.00	350,000,000.00			350,000,000.00	
21 江北建投 MTN002	2021/7/19	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
21 江北建投 MTN003	2021/9/6	3	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00	
21 江北建投 PPN001	2021/3/24	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
21 江北建投 PPN002	2021/6/29	3	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	
G 建投 03	2021/4/27	3	48,000,000.00	48,000,000.00			48,000,000.00	
G 建投 04	2021/4/27	3+1	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00		
G 建投 05-15	2021/4/27	3+2	715,000,000.00	715,000,000.00				715,000,000.00
G 建投次	2021/4/27	15	48,000,000.00	48,000,000.00				48,000,000.00
22 建投 01	2022/1/7	2+1	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		
22 江北建投 MTN001	2022/1/5	3	500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00		
22 建投 03	2022/2/21	3	500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00		
22 江北建投 MTN002	2022/5/18	3	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00		
22 建投 04	2022/5/31	3	650,000,000.00	650,000,000.00		650,000,000.00		
22 江北建投 MTN003	2022/7/14	3	700,000,000.00	700,000,000.00		700,000,000.00		
22 建投 05	2022/8/19	3+2	600,000,000.00	600,000,000.00		600,000,000.00		
23 江北建投 PPN001	2023/1/30	3	600,000,000.00	600,000,000.00				600,000,000.00
23 建投 01	2023/3/2	3	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00
23 建投 02	2023/5/16	3	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00
23 江北建投 PPN002	2023/6/8	3	600,000,000.00	600,000,000.00				600,000,000.00
23 江北建投 PPN003	2023/7/6	3	400,000,000.00	400,000,000.00				400,000,000.00



债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	1 年内到期转出	本期还款	期末余额
23 建投 03	2023/7/13	3	400,000,000.00	400,000,000.00				400,000,000.00
24 江北建投 MTN002	2024/1/31	3	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00
24 江北建投 MTN003	2024/2/23	3	700,000,000.00		700,000,000.00			700,000,000.00
24 江北建投 PPN001	2024/3/21	3	300,000,000.00		300,000,000.00			300,000,000.00
24 建投 01	2024/6/14	3+2	350,000,000.00		350,000,000.00			350,000,000.00
24 江北建投 PPN002	2024/6/21	2	60,000,000.00		60,000,000.00			60,000,000.00
合计			12,931,000,000.00	11,021,000,000.00	1,910,000,000.00	4,300,000,000.00	2,958,000,000.00	5,673,000,000.00

注：期初余额含一年内到期的应付债券。



36、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
尚未支付的租赁付款额	463,986,599.49	581,411,247.15
减：未确认融资费用	38,931,672.35	59,865,731.62
合计	425,054,927.14	521,545,515.53

37、长期应付款

(1) 分类情况

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	354,814,639.60	134,542,137.17
专项应付款	25,934,064.70	4,063,835.00
合计	380,748,704.30	138,605,972.17

(4) 长期应付款

借款单位名称	期末余额	期初余额	备注	借款方式
交银金融租赁有限责任公司	82,239,639.60	134,542,137.17	融资租赁	公司管线售后回租
中国外贸金融租赁有限公司	169,999,999.99		融资租赁	动产售后回租
华夏金融租赁有限公司	100,000,000.01		融资租赁	动产售后回租
杭州盈耕贸易有限公司	2,575,000.00		子公司股东借款	
合计	354,814,639.60	134,542,137.17		

(5) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
柳祇小学周边环境整治		8,210,000.00	1,000,000.00	7,210,000.00	项目资金
龙园路建设		9,700,000.00	4,000,000.00	5,700,000.00	项目资金
安浦路项目		2,400,000.00		2,400,000.00	项目资金
大厂山潘市政路网建设		31,000,000.00	28,711,872.28	2,288,127.72	项目资金
东方地块杆线迁移项目	1,963,394.41			1,963,394.41	项目资金
森林基础设施项目		4,500,000.00	2,880,142.36	1,619,857.64	项目资金
科技专项资金	1,592,221.00			1,592,221.00	项目资金
交通学院小学配套道路建设项目	3,249.00	2,000,000.00	1,000,000.00	1,003,249.00	项目资金



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
南化实验小学葛兴路校区配套道路		1,000,000.00	191,713.98	808,286.02	项目资金
丁解水库东环路以外	314,685.27	500,000.00	294,903.53	519,781.74	项目资金
周洼新村老旧小区及雨污分流改造	8,258.05	9,000,000.00	8,747,419.25	260,838.80	项目资金
人才专项资金	182,027.27			182,027.27	项目资金
G01、G04、G05、G06、G16 地块电源接入		20,000,000.00	19,844,655.77	155,344.23	项目资金
团结大道公交站台项目		1,700,000.00	1,591,668.30	108,331.70	项目资金
G25 地块外线接入		4,000,000.00	3,945,556.40	54,443.60	项目资金
大厂街道水环境治理		28,000,000.00	27,964,513.43	35,486.57	项目资金
大厂工业文明小镇环境提升工程一期		700,000.00	667,325.00	32,675.00	项目资金
新华西路西段改造和南延		3,000,000.00	3,000,000.00		项目资金
泰来北路项目		5,000,000.00	5,000,000.00		项目资金
沿江学校道路项目		100,000.00	100,000.00		项目资金
合计	4,063,835.00	130,810,000.00	108,939,770.30	25,934,064.70	

38、递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	期末余额
绿化废弃物处置设施补助【注 1】	1,112,500.00	859,900.00	265,900.00	1,706,500.00
现代服务业务发展专项资金【注 2】	3,800,000.00		200,000.00	3,600,000.00
江北海港枢纽经济区综合物流园【注 3】	950,000.00		50,000.00	900,000.00
药谷人才公寓建设补助	900,000.00			900,000.00
区拨固定资产-车辆	509,600.00		156,800.00	352,800.00
新能源车补贴	272,538.00		90,846.00	181,692.00
合计	7,544,638.00	859,900.00	763,546.00	7,640,992.00

【注 1】根据 2020 年 11 月 24 日南京市江北新区管委会建设和交通局《关于江北新区绿化废弃物处理设施建设工程可行性研究报告的批复》（宁新区管建【2020】224 号），由本公司承建的绿化废弃物处理设施建设工程项目，批复的概算投资额为 262.68 万元。本年度审定投资额为



2,359,954.05 元，其中 2021 年收补贴款 150 万元，本年度收到江北新区绿化废弃物处理设施建设补助款 859,900.00 元。

【注 2】公司根据《关于组织申报 2020 年省级现代服务业发展专项资金项目的通知》，申请海关保税中心项目投资补助 400.00 万元。

【注 3】公司根据《关于组织申报 2022 年省级现代服务业发展专项资金项目的通知》，申请江北海港枢纽经济区综合物流园项目投资补助 100.00 万元。

39、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	余额	比例%			余额	比例%
南京江北新区国有资产管理有限公司	5,297,150,000.00	88.29			5,297,150,000.00	88.29
工银金融资产投资有限公司	560,000,000.00	9.33			560,000,000.00	9.33
南京江北新区产业投资集团有限公司	50,000,000.00	0.83			50,000,000.00	0.83
南京沿江经济技术开发有限公司	25,000,000.00	0.42			25,000,000.00	0.42
南京六合经济技术开发集团有限公司	25,000,000.00	0.42			25,000,000.00	0.42
中国石化集团资产经营管理有限公司	22,850,000.00	0.38			22,850,000.00	0.38
中国石化集团南京化学工业有限公司	20,000,000.00	0.33			20,000,000.00	0.33
合计	6,000,000,000.00	100.00			6,000,000,000.00	100.00

40、其他权益工具

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
21 江北建投 MTN001	997,000,000.00		997,000,000.00	
22 江北建投 MTN006	398,800,000.00			398,800,000.00
22 江北建投 MTN007	600,000,000.00			600,000,000.00
23 建投 Y2	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 江北建投 MNT001	500,000,000.00			500,000,000.00
24 江北建投 MTN001		500,000,000.00		500,000,000.00
合计	3,495,800,000.00	500,000,000.00	997,000,000.00	2,998,800,000.00

41、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	616,111,483.00			616,111,483.00



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	2,625,092,620.71			2,625,092,620.71
合计	3,241,204,103.71			3,241,204,103.71

42、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	
一、不能重分 类进损益的其 他综合收益	-127,878,326.74	13,034,857.63	-	-3,058,606.54	16,093,464.17		-111,784,862.57
其他权益工具 投资公允价值 变动	-127,878,326.74	13,034,857.63	-	-3,058,606.54	16,093,464.17		-111,784,862.57
二、将重分类 进损益的其他 综合收益	59,690,310.40						59,690,310.40
投资性房地产 公允价变动	59,690,310.40						59,690,310.40
其他综合收益 合计	-68,188,016.34	13,034,857.63	-	-3,058,606.54	16,093,464.17		-52,094,552.17

43、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	154,939,820.09	26,776,342.17		181,716,162.26
合计	154,939,820.09	26,776,342.17		181,716,162.26

44、未分配利润

项目	本期金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	612,911,904.78	--
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	612,911,904.78	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	168,630,495.31	--
减：提取法定盈余公积	26,776,342.17	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	233,682,487.70	
加：其他未分配利润		



项目	本期金额	提取或分配比例
期末未分配利润	521,083,570.22	

注：本年度公司分配股利 233,682,487.70 元，其中：其他权益工具核算的永续债税后分红 139,160,000.00 元；向股东分红 94,522,487.70 元。

45、少数股东权益

子公司名称	期末余额	期初余额
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	266,937.02	266,707.83
合计	266,937.02	266,707.83

46、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,492,586,784.79	3,008,712,929.87	3,395,870,824.03	2,914,790,430.80
其他业务	23,803,402.78	7,239,933.01	105,783,509.78	55,426,355.40
合计	3,516,390,187.57	3,015,952,862.88	3,501,654,333.81	2,970,216,786.20

(2) 主营业务（分行业）

序号	项目	本期金额		上期金额	
		营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1	园区管理及服务	2,110,862,996.72	1,879,595,768.89	2,059,105,035.77	1,817,855,869.29
1.1	公用事业	1,981,931,347.68	1,754,220,977.64	1,923,692,706.01	1,696,057,159.65
1.2	资产租赁	81,034,447.29	88,522,053.84	87,936,486.30	88,522,053.84
1.3	铁路运输	47,897,201.75	36,852,737.41	47,475,843.46	33,276,655.80
2	市政基础设施承建	496,302,964.98	467,828,440.08	421,586,040.05	400,444,602.16
3	土地成本开发转让	224,153,599.95	184,585,436.09	197,752,716.07	152,807,037.50
4	市政环卫绿化配套服务	379,484,454.28	306,782,497.30	437,312,017.30	365,688,476.62
5	房屋租赁、物业服务等	272,076,714.45	166,388,565.27	273,161,759.33	174,403,828.04
6	仓储收入	6,266,450.46	2,804,222.24	6,953,255.51	2,822,058.12
7	技术服务	3,439,603.95	728,000.00		768,559.07
	合计	3,492,586,784.79	3,008,712,929.87	3,395,870,824.03	2,914,790,430.80

47、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
----	------	------



项目	本期金额	上期金额
房产税	13,967,883.97	13,866,917.63
印花税	5,249,923.72	1,834,616.72
土地使用税	3,239,723.31	2,313,280.49
城市维护建设税	2,247,575.50	4,037,810.63
教育费附加	1,605,411.11	2,884,150.44
土地增值税	1,117,965.11	9,890,338.87
车船使用税	44,014.52	43,746.68
环保税	6,723.34	1,152,029.57
营业税		2,482.10
合计	27,479,220.58	36,025,373.13

48、销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,228,175.38	1,266,959.91
广告宣传费	389,956.01	492,818.46
修理维保费		1,411,938.26
合计	1,618,131.39	3,171,716.63

49、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	105,241,311.73	108,914,795.99
固定资产折旧费用	12,798,228.85	12,943,478.69
无形资产摊销	4,340,550.96	10,318,017.21
退休人员费用	9,598,773.11	6,027,176.61
其他	3,001,269.74	4,749,670.76
聘请中介机构费	3,175,285.67	3,425,348.34
使用权资产累计折旧	1,603,053.13	1,237,481.14
水电费	1,158,108.57	1,643,716.00
办公费	808,332.46	1,069,622.55
维修保护费	483,902.99	858,286.21
通讯费	635,095.67	404,145.08
残疾人就业保障金	537,206.58	377,575.10
差旅费	210,979.02	304,699.33
长期待摊费用摊销	269,501.04	253,429.60
综合管理费、物业管理费	465,477.50	246,163.51
车辆费用	265,178.43	242,620.95
租赁费	292,451.45	192,817.43
党建工作经费	61,897.54	102,068.84



项目	本期金额	上期金额
业务招待费	61,659.00	18,949.50
安全生产费	194,320.21	89,220.56
合计	145,202,583.65	153,419,283.40

50、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	220,627,957.42	228,700,788.43
其中：租赁负债利息支出	25,923,148.90	30,972,145.47
减：利息收入	46,566,586.86	71,566,884.95
加：手续费	100,040.61	82,364.53
加：其他（融资费用）	11,116,048.99	15,530,143.57
合计	185,277,460.16	172,746,411.58

51、其他收益

项目	本期金额	上期金额
稳岗补贴	668,535.00	443,638.00
孵化器补贴	650,750.00	350,000.00
公交站台智能化运营费	285,000.00	
绿化废弃物处置补助	265,900.00	150,000.00
现代服务业务发展专项资金	200,000.00	200,000.00
区拨固定资产	156,800.00	156,800.00
校园行活动	99,250.00	
新能源车贴款	90,846.00	90,846.00
纳凉补贴	85,849.06	94,339.62
个税手续费退还	61,237.81	55,889.31
江北海港枢纽经济区综合物流园	50,000.00	50,000.00
森林生态效益补偿金	47,169.81	890,566.03
城市美容慰问、奖励费	20,000.00	20,000.00
安康驿站补贴	6,000.00	19,500.00
其他零星补贴	8,400.00	
增值税优惠减免		11,638,080.25
标准化补助经费		1,162,000.00
稳岗返还		147,441.00
慰问金		72,600.00
扩岗补贴		16,745.32
企业发展奖励金		10,000.00
职培补贴		5,400.00



项目	本期金额	上期金额
合计	2,695,737.68	15,573,845.53

52、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	35,608,126.82	19,225,486.95
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	16,896,428.90	12,131,443.01
理财产品收益	4,902,107.69	3,020,126.65
其他		-3,015,075.38
合计	57,406,663.41	31,361,981.23

53、公允价值变动收益

项目	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-7,130,155.01	-69,557,267.76
合计	-7,130,155.01	-69,557,267.76

54、信用减值损失

项目	本期发生额	上期金额
坏账准备	3,031,150.65	-59,670.22
合计	3,031,150.65	-59,670.22

55、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
合同资产减值损失	-834,564.54	-854,908.78
合计	-834,564.54	-854,908.78

56、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置利得或损失	-43,294.42	-51,820.66
合计	-43,294.42	-51,820.66

57、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
非流动资产报废利得	1,821.64	40,874.59
罚款、赔偿款	78,024.86	797,421.80
无需支付款项	22,260.01	559,572.24
其他	47,012.80	92,821.80



项目	本期金额	上期金额
资产使用补偿		1,033,071.75
废旧物资处置收益		276,392.58
合计	149,119.31	2,800,154.76

58、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产报废损失	342,736.33	441,280.21
税收滞纳金	205,504.62	46,528.35
结对共建帮扶款	120,000.00	
赔偿	29,300.00	201,466.28
捐赠支出	6,000.00	32,154.50
罚款支出	8,452.50	22,601.61
一次性伤残补助金		50,000.00
其他	117,113.17	123,163.88
合计	829,106.62	917,194.83

59、所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	29,409,716.71	22,395,027.68
递延所得税费用	-2,733,752.93	2,953,464.84
合计	26,675,963.78	25,348,492.52

60、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

① 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	54,188,875.56	10,268,925.34
利息收入	46,566,586.86	71,243,170.10
政府补助及营业外收入	2,792,091.68	6,707,095.01
其他	400,183.44	
专项工程		62,487,375.25
合计	103,947,737.54	150,706,565.70

② 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	27,622,982.62	26,006,924.26



项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	4,283,513.34	8,971,800.54
营业外支出	486,370.29	387,006.41
手续费	100,040.61	82,364.53
专项工程		81,895,194.69
合计	32,492,906.86	117,343,290.43

(2) 与投资活动有关的现金

① 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
化工园管委会归还拆迁借款	2,811,178,024.00	
合计	2,811,178,024.00	

(3) 与筹资活动有关的现金

① 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资租赁借款	450,000,000.00	
专项拨款	130,810,000.00	
借款	2,575,000.00	
合计	583,385,000.00	

② 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资租赁租金及永续债	1,047,065,687.50	47,863,105.18
专项拨款支付	82,354,173.08	
支付资产租赁费	47,287,000.00	157,107,983.61
其他融资费用	11,116,048.99	11,622,405.46
支付同一控制合并子公司股权		112,282,977.16
合计	1,187,822,909.57	328,876,471.41

(4) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加	
		现金流变动	非现金流变动
短期借款	2,241,300,000.00	2,275,000,000.00	
应付股利			233,682,487.70
其他流动负债-短期融资券	200,847,014.00	300,000,000.00	
长期借款（含一年内到期）	10,640,698,000.00	5,454,644,406.02	
应付债券（含一年内到期）	11,264,857,735.00	1,910,000,000.00	



项目	期初余额	本期增加	
		现金流变动	非现金流变动
长期应付款（含一年内到期）	187,544,627.48	583,385,000.00	
租赁负债（含一年内到期）	728,198,525.01		
其他应付款			963,161,750.22
支付融资费用			11,116,048.99
其他权益工具			
合计	25,263,445,901.49	10,523,029,406.02	1,207,960,286.91

（续）

项目	本期减少		期末余额
	现金流变动	非现金流变动	
短期借款	2,151,300,000.00		2,365,000,000.00
应付股利	233,682,487.70		
其他流动负债-短期融资券	500,847,014.00		
长期借款（含一年内到期）	4,727,497,500.00		11,367,844,906.02
应付债券（含一年内到期）	2,957,152,986.00	23,286,893.20	10,194,417,855.80
长期应付款（含一年内到期）	132,419,860.58	25,458,565.03	613,051,201.87
租赁负债（含一年内到期）	47,287,000.00	159,791,641.80	521,119,883.21
其他应付款	963,161,750.22		
支付融资费用	11,116,048.99		
其他权益工具	997,000,000.00		
合计	12,721,464,647.49	208,537,100.03	25,061,433,846.90

61、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	168,629,515.59	119,021,389.62
加：资产减值准备	834,564.54	854,908.78
信用减值准备	-3,031,150.65	59,670.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	146,803,121.28	151,170,117.82
使用权资产折旧	124,386,316.77	124,508,174.05
投资性房地产折旧		
无形资产摊销	7,714,412.91	13,976,325.14
长期待摊费用摊销	11,850,121.60	17,925,665.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”填列)	43,294.42	51,820.66
固定资产报废损失(收益以“－”填列)	340,914.69	400,405.62



项目	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失(收益以“－”填列)	7,130,155.01	69,557,267.76
财务费用(收益以“－”填列)	231,744,006.41	244,230,932.00
投资损失(收益以“－”填列)	57,406,646.91	-31,361,981.23
递延所得税资产减少(增加以“－”填列)	30,779,862.84	52,461,042.10
递延所得税负债增加(减少以“－”填列)	-33,513,615.77	-49,507,577.26
存货的减少(增加以“－”填列)	-2,112,371,127.85	-1,249,998,515.22
经营性应收项目的减少(增加以“－”填列)	-130,633,515.53	-820,804,549.16
经营性应付项目的增加(减少以“－”填列)	-168,753,249.86	370,260,818.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,660,639,726.69	-987,194,084.37
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	2,297,118,538.41	3,516,564,571.81
减: 现金的期初余额	3,516,564,571.81	4,977,351,518.64
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	-1,219,446,033.40	-1,460,786,946.83

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,297,118,538.41	3,516,564,571.81
其中: 库存现金		16.40
可随时用于支付的银行存款	2,297,118,031.08	3,516,564,491.38
可随时用于支付的其他货币资金	507.33	64.03
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、现金及现金等价物余额	2,297,118,538.41	3,516,564,571.81
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

62、租赁

(1) 作为承租人



1) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用:

项目	本期发生额	上期发生额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用		214,865.05
合计		214,865.05

2) 与租赁相关的现金流出总额

项目	本期发生额	上期发生额
与租赁相关的现金流出总额	47,287,000.00	157,423,713.72
合计	47,287,000.00	157,423,713.72

(2) 作为出租人

1) 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中: 未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋	195,208,915.66	
管廊	81,034,447.29	
场地	1,045,333.57	
合计	277,288,696.52	

2) 作为出租人的融资租赁

无。

六、合并范围的变更

2024 年合并范围内新增子公司 4 户，具体明细如下：

- 1、2024 年 3 月，子公司南京弘宁投资置业有限公司与杭州盈耕贸易有限公司共同出资设立南京弘瀚投资置业有限公司，南京弘宁投资置业有限公司持股比例为 99%，自公司设立之日起纳入公司合并范围。
- 2、2024 年 8 月，子公司南京弘宁投资置业有限公司出资设立全资子公司南京弘朗房地产开发有限公司，自设立之日起纳入公司合并范围。
- 3、2024 年 9 月，子公司南京弘宁投资置业有限公司出资设立全资子公司南京弘淼房地产开发有限公司，自设立之日起纳入公司合并范围。
- 4、2024 年 12 月，子公司南京弘宁投资置业有限公司出资设立全资子公司南京弘羲房地产开发有限公司，自设立之日起纳入公司合并范围。



七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	注册资本（万元）	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
						直接	间接		
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	一级	南京	南京	46,635.41298	运输服务	99.94		99.94	投资
南京化学工业园公用事业有限责任公司	一级	南京	南京	36,000	供水、供气服务	100.00		100.00	投资
南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司	一级	南京	南京	1,880	园林绿化	100.00		100.00	投资
南京江北新材料科技园有限公司	一级	南京	南京	11,000	基础设施建设	100.00		100.00	增资
南京大厂园林绿化工程有限公司	一级	南京	南京	2,639.741805	园林绿化	100.00		100.00	增资
南京绿环环境服务有限公司	一级	南京	南京	3,803.088423	环卫	100.00		100.00	购买
南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司	一级	南京	南京	100,000	基础开发	100.00		100.00	购买
南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司	一级	南京	南京	30,000	物流	100.00		100.00	购买
南京大厂市政公用有限公司	一级	南京	南京	2,265.518354	市政工程服务	100.00		100.00	增资
南京江北建投集团资产经营管理有限公司	一级	南京	南京	500	租赁服务	100.00		100.00	投资
南京江北新材料科技园工程咨询服务有限公司	一级	南京	南京	50	科学研究和技术服务	100.00		100.00	同一控制下企业合并
南京江北新区新城科技创业有限公司	一级	南京	南京	400	科学研究和技术服务	100.00		100.00	同一控制下企业合并
南京新城实业有限公司	一级	南京	南京	83,672	租赁和商务服务	100.00		100.00	同一控制下企业合并
南京江北科技创业孵化管理有限公司	二级	南京	南京	500	科技推广和应用服务业		100.00	100.00	同一控制下企业合并
南京弘宁投资置业有限公司	一级	南京	南京	1,000	投资与管理	100.00		100.00	增资
南京未来置业有限公司	二级	南京	南京	1,000	房地产开发		100.00	100.00	投资
南京弘毅投资置业有限公司	二级	南京	南京	1,000	租赁和商务服务		100.00	100.00	投资
南京弘宇投资置业有限公司	二级	南京	南京	1,000	租赁和商务		100.00	100.00	投资



子公司名称	级次	主要经营地	注册地	注册资本（万元）	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
						直接	间接		
公司					服务				
南京弘朗房地产开发有限公司	二级	南京	南京	1,000	房地产开发		100.00	100.00	投资
南京弘森房地产开发有限公司	二级	南京	南京	1,000	房地产开发		100.00	100.00	投资
南京弘瀚投资置业有限公司	二级	南京	南京	1,000	房地产开发		99.00	99.00	投资
南京弘羲房地产开发有限公司	二级	南京	南京	1,000	房地产开发		100.00	100.00	投资

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	少数股东的表决权比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	0.06	0.06	-1,289.66		266,937.02

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	156,373,579.99	497,168,038.99	653,541,618.98	77,668,099.45	100,000,000.01	177,668,099.46

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	107,379,766.83	377,514,301.39	484,894,068.22	9,083,004.65		9,083,004.65

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	47,938,868.42	547,598.73	547,598.73	14,927,599.19

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	47,910,403.21	266,505.77	266,505.77	12,477,747.11



2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业及联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要 经营 地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营 企业投资的会计处 理方法
				直接	间接	
华能南京热电 有限公司	南京	南京	电厂及相关工 程；热力供应	30.00		权益法核算
南京永利置业 有限公司	南京	南京	基础设施投资 建设	20.00		权益法核算

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额		期初余额 / 上期发生额	
	华能南京热电有 限公司	南京永利置业有 限公司	华能南京热电有 限公司	南京永利置业有 限公司
流动资产	130,575,727.41	182,337,692.50	146,525,204.08	355,807,088.52
其中：现金和现 金等价物	10,320,868.15	111,207,920.28	47,972,170.46	289,282,077.92
非流动资产	987,447,009.88	2,454,763,347.28	1,045,652,664.31	2,505,432,042.29
资产合计	1,118,022,737.29	2,637,101,039.78	1,192,177,868.39	2,861,239,130.81
流动负债	161,081,032.90	598,602,481.66	127,429,040.60	498,553,113.24
非流动负债	554,340,075.81	1,413,579,879.63	686,330,152.25	1,771,833,151.73
负债合计	715,421,108.71	2,012,182,361.29	813,759,192.85	2,270,386,264.97
少数股东权益				
归属于母公司股 东权益	402,601,628.58	624,918,678.49	378,418,675.54	590,852,865.84
按持股比例计算 的净资产份额	130,698,192.56	124,983,735.70	113,525,602.66	118,170,573.17
调整事项				
——商誉				
——内部交易未实 现利润				
——其他				
对合营企业权益 投资的账面价值	130,698,192.56	124,983,735.70	118,720,411.86	118,130,573.17
存在公开报价的 权益投资的公允 价值				



项目	期末余额 / 本期发生额		期初余额 / 上期发生额	
	华能南京热电有限公司	南京永利置业有限公司	华能南京热电有限公司	南京永利置业有限公司
营业收入	727,266,186.04		784,873,095.44	
财务费用	15,858,594.84	-45,466,209.18	22,667,780.92	-24,359,471.54
所得税费用	13,829,725.03	11,432,894.89	19,085,362.62	5,263,083.53
净利润	67,064,957.89	34,265,812.65	80,150,618.85	15,740,767.88
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	67,064,957.89	34,265,812.65	80,150,618.85	15,740,767.88
本期收到的来自合营企业的股利	8,141,706.67			

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
南京江北新区国有资产管理集团有限公司	有限公司	南京	国有股权及有关国有资产管理	481,538.61099	88.29	88.29

公司的最终控制方为南京江北新区管理委员会。

根据中共南京市委文件宁委发【2017】18号《中共南京市委 南京市人民政府关于进一步完善南京江北新区管理体制的意见》，实现新区与高新区、化工园区管理机构、人员高度融合。将高新区和化工园区党工会、管委会整建制并入新区党工会、管委会，保留高新区、化工园区党工会、管委会的牌子。

2、本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七-1。

3、本企业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七-2。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南京六合经济技术开发区集团有限公司	本公司股东



其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南京沿江经济技术开发区有限公司	本公司股东
南京化工园博瑞德水务有限公司	本公司联营企业
华能热电南京有限公司	本公司联营企业

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
华能南京热电有限公司	中压气、蒸气等	522,968,553.68	608,690,365.80

②销售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京江北新区管理委员会	市政基础设施承建/土地整理/保障房代建	686,524,964.79	581,809,808.27
华能南京热电有限公司	蒸气及垃圾清运	7,824,314.22	6,222,618.57
南京化工园博瑞德水务有限公司	蒸气及垃圾清运	3,829,702.35	

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保方

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
南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司	385,726,225.65	2024/2/7	2046/1/5	否
南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司	253,058,180.37	2024/2/7	2046/1/5	否
南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司	283,333,333.33	2024/6/26	2027/6/26	否
南京新城实业有限公司	88,000,000.00	2024/12/23	2025/11/22	否
南京新城实业有限公司	114,500,000.00	2019/12/30	2034/12/26	否
南京新城实业有限公司	114,500,000.00	2020/1/10	2030/12/29	否
南京新城实业有限公司	305,000,000.00	2021/3/5	2031/1/24	否
南京新城实业有限公司	275,500,000.00	2023/7/18	2031/1/24	否

②关联方对本公司担保

截至2024年12月31日，南京江北新区国有资产管理有限公司为本公司提供 481,658.80万元保证担保。



6、关联应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项情况

项目名称	关联方名称	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京化学工业园区管理委员会	1,661,719,064.21		1,661,719,064.21	
应收账款	华能南京热电有限公司	8,910.00		2,940.00	
应收股利	南京化工园博瑞德水务有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	
其他应收款	南京六合经济技术开发区集团有限公司	13,800,010.52		14,197,004.97	
其他应收款	南京江北新区国有资产管理有限 公司	1,115,580,000.00		1,115,580,000.00	
其他非流动 资产	南京化学工业园区管理委员会	8,721,920,873.94		11,533,098,897.94	

(2) 公司应付关联方款项情况

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	南京六合经济技术开发区集团有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南京化学工业园区管理委员会	12,961,686.81	12,961,686.81
应付账款	华能南京热电有限公司	28,161,256.50	32,872,738.72

九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

公司不存在需要披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为南京新北建设发展有限公司提供 17,463.00 万元的抵押担保，为南京新城实业有限公司提供 89,750.00 万元的连带责任保证担保，为南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司提供 92,211.77 万元的连带责任保证担保。

(2) 南京医科大学第四附属医院 PPP 项目诉讼事项

江苏毅达汇景资产管理有限公司和南京华兴泽博工程项目管理有限公司（以下合称“原告”）因南医大四附院 PPP 项目合同纠纷于 2023 年 9 月向南京市中级人民法院起诉南京江北新区管理委员会卫生健康和民政局和本公司（以下合称“政府方代表”），请求判令解除 PPP 项目合同；请求判令政府方代表向原告支付剩余可用性付费、利息和违约金，判令本公司支付运营权受让费的迟延支付违约金。建投集团于 2023 年 11 月 16 日收到江苏省南京市中级人民法院传票，2024 年 1 月、4 月法院分别组织询问，2025 年 3 月，因原审法官工作调动，更换合议庭后重新组织开



庭审理，目前该案件尚在审理阶段。

2025 年 4 月 9 日本公司收到本案代理律师事务所回复意见“1、建投公司不具备特许经营协议的实施主体资格，不应该承担特许经营模式中的政府责任。因此，本所认为在本案中建投公司被告主体不适格。2、关于非医疗设施部分的特许经营费用的问题。根据建投公司核实的情况，毅达公司和华兴泽博未向建投公司移交上述非医疗设施等资产及实际经营权，建投公司也未实际接收。建投公司实际不拥有非医疗设施等资产及实际经营权，故不应该承担支付违约责任。另因法院已启动对相关费用的审计工作，故不排除法院会按照审计结果组织双方进行调解，以便达成和解”。

十、资产负债表日后事项

截止本报告出具日，本公司共发行债券 1,500,000,000.00 元。明细如下：

债券名称	发行日期	发行金额
25 建投 01	2025/01/11	500,000,000.00
25 建投 02	2025/03/13	1,000,000,000.00
合计		1,500,000,000.00

十一、其他重要事项

子公司南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司与南京西坝港务有限公司签订《南京港西坝港区西坝作业区五期工程相关资产租赁合同》，约定南京西坝港务有限公司承租南京港西坝港区西坝作业区五期工程码头区域、候工楼、变电所及所属电缆通道等资产，用以经营货物中转业务以及员工居住。租赁期 1 年，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。租金金额为每年租金 1370 万元人民币(不含税费)。

2024 年 12 月 21 日，南京江北新区管理委员会专题纪要（第 67 号），《关于西坝港区西坝作业区五期工程资产租赁及岸线变更相关事宜的会议纪要》：“1. 为加快西坝港转型发展，经财政局、规资局、建交局、枢纽办共同商议，会议原则同意赋予海投公司西坝港区西坝作业区五期工程岸线及资产的特许经营权。”、“5. 在码头资产划转前的租金收入由枢纽办收取后上缴财政。”

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类

按账龄披露：



账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	142,157,767.42	744,127,141.43
1 至 2 年	602,101,263.54	601,162,249.04
2 至 3 年	598,062,249.04	78,802,032.07
3 至 4 年	78,542,032.07	65,458,248.12
4 至 5 年	65,458,248.12	190,003,065.63
5 年以上	322,862,384.74	133,039,944.07
合计	1,809,183,944.93	1,812,592,680.36

(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
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	3,027,849.76	0.17	3,027,849.76	100.00	
按组合计提坏账准备	1,806,156,095.17	99.83	122,863.18	0.01	1,806,033,231.99
组合 1：合并范围内的 应收款项、关联方往 来、代垫政府委建项目 款项、备用金、押金、 保证金等	1,797,489,698.68	99.35			1,797,489,698.68
组合 2：账龄分析组合	8,666,396.49	0.48	122,863.18	1.42	8,543,533.31
合计	1,809,183,944.93	100.00	3,150,712.94	0.17	1,806,033,231.99

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	3,208,474.72	0.18	3,208,474.72	100.00	
按组合计提坏账准备	1,809,384,205.64	99.83	8,900.00	0.00	1,809,375,305.64
组合 1：合并范围内的 应收款项、关联方往 来、代垫政府委建项目 款项、备用金、押金、 保证金等	1,797,863,047.42	99.19			1,797,863,047.42
组合 2：账龄分析组合	11,521,158.22	0.64	8,900.00	0.08	11,512,258.22
合计	1,812,592,680.36	100.01	3,217,374.72	0.00	1,809,375,305.64



期末按单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
南京蓝星化工新材料有限公司	2,553,977.57	2,553,977.57	100.00	破产清算
南京策天科技发展有限公司	184,544.07	184,544.07	100.00	经营异常
南京银双环化工科技有限公司	124,328.12	124,328.12	100.00	经营异常
南京齐正化学有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	经营异常
南京百润化工有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00	经营异常
合计	3,027,849.76	3,027,849.76	100.00	

期末按组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,387,132.95		
1 至 2 年	2,101,263.54	105,063.18	5.00
2 至 3 年	178,000.00	17,800.00	10.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	8,666,396.49	122,863.18	1.42

（续）

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	11,343,158.22		
1 至 2 年	178,000.00	8,900.00	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	11,521,158.22	8,900.00	0.08

（3）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	
按单项计提坏账准备	3,208,474.72		180,624.96		3,027,849.76
按组合计提坏账准备	8,900.00	113,963.18			122,863.18
合计	3,217,374.72	113,963.18	180,624.96		3,150,712.94



(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

债务人名称	应收账款期末金额	账龄	占应收账款总额比例（%）	坏账准备期末金额
江北新区管理委员会	600,000,000.00	1 至 2 年	33.16	
	597,884,249.04	2 至 3 年	33.05	
	78,542,032.07	3 至 4 年	4.34	
	65,233,920.00	4 至 5 年	3.61	
	320,058,863.10	5 年以上	17.69	
南京化学工业园公用事业有限责任公司	125,780,000.00	1 年以内	6.95	
南京江北建投集团资产经营管理有限公司	9,720,634.47	1 年以内	0.54	
江苏金桐表面活性剂有限公司	3,352,838.27	1 年以内	0.19	
南京蓝星化工新材料有限公司	2,553,977.57	5 年以上	0.14	2,553,977.57
合计	1,803,126,514.52		99.67	2,553,977.57

2、长期股权投资

(1) 分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对控股子公司投资	3,166,745,999.47		3,166,745,999.47	2,669,745,999.47		2,669,745,999.47
对联营企业投资	124,983,735.70		124,983,735.70	118,130,573.17		118,130,573.17
合计	3,291,729,735.17		3,291,729,735.17	2,787,876,572.64		2,787,876,572.64

(2) 对控股子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加投资	本期减少投资	期末余额
南京化学工业园公用事业有限责任公司	292,160,991.14	500,000,000.00		792,160,991.14
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	466,090,063.77			466,090,063.77
南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司	12,351,564.75			12,351,564.75
南京大厂园林绿化工程有限公司	15,068,900.16			15,068,900.16
南京绿环环境服务有限	50,171,778.40			50,171,778.40



被投资单位	期初余额	本期增加投资	本期减少投资	期末余额
公司				
南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司	498,980,340.80			498,980,340.80
南京大厂市政公用有限公司	46,042,860.88			46,042,860.88
南京江北新材料科技园有限公司	104,232,947.03			104,232,947.03
南京弘宁投资置业有限公司	10,129,942.37			10,129,942.37
南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司	298,693,568.71			298,693,568.71
南京江北建投集团资产经营管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
南京未来置业有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
南京弘毅投资置业有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
南京弘宇投资置业有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
南京江北新材料科技园工程咨询服务有限公司	5,989,936.09			5,989,936.09
南京江北新区新城科技创业有限公司	6,887,991.88			6,887,991.88
南京新城实业有限公司	858,945,113.49			858,945,113.49
合 计	2,669,745,999.47	500,000,000.00	3,000,000.00	3,166,745,999.47

(3) 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
南京永利置业有限公司	118,130,573.17			6,853,162.53		
合 计	118,130,573.17			6,853,162.53		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额	持股比例 (%)
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
南京永利置业有限公司				124,983,735.70		20.00
合 计				124,983,735.70		



3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	942,863,610.38	711,388,095.97	849,867,362.28	609,582,382.39
其他业务	4,301,296.88	2,289,793.56	3,920,280.97	347,154.66
合计	947,164,907.26	713,677,889.53	853,787,643.25	609,929,537.05

(2) 主营业务（分行业）

序号	项目	本期金额		上期金额	
		营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1	园区管理及服务	233,126,190.40	88,522,053.84	240,028,229.46	88,522,053.84
1.1	其中：资产租赁	233,126,190.40	88,522,053.84	240,028,229.46	88,522,053.84
2	市政基础设施承建	462,371,364.79	434,545,454.55	384,106,734.20	363,686,005.58
3	土地成本开发转让	224,153,599.95	184,585,436.09	197,752,716.07	152,807,037.50
4	房屋租赁	23,212,455.24	3,735,151.49	27,979,682.55	4,567,285.47
	合计	942,863,610.38	711,388,095.97	849,867,362.28	609,582,382.39

4、投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	39,052,297.17	
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	16,746,428.90	9,380,364.41
权益法核算的长期股权投资收益	6,853,162.53	3,148,153.58
交易性金融资产在持有期间的投资收益		-3,015,075.38
其他（理财）	140,123,684.65	94,769,073.90
合计	202,775,573.25	104,282,516.51

南京江北新区建设投资集团有限公司
2025 年 4 月 28 日





会计师事务所 执业证书

名称：
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式：
执业证书编号：
批准执业文号：
批准执业日期：

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日

证书序号：0001561

说明

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



发证机关：



二〇二一年五月五日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 陆英
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1969-10-30
 工作单位 Working unit 江苏天业会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 620103691030004



证书编号: 320100020025
 No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 2 月 28 日
 Date of Issuance



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出:
 Agree the holder to be transferred from

江苏公证会计师 事务所
 南京分公司
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2009 年 11 月 13 日

同意调入:
 Agree the holder to be transferred to

(名称变更)

江苏公证会计师 事务所
 南京分公司
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2009 年 11 月 13 日

证书编号:
No. of Certificate 320100020081

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

发证日期:
Date of Issuance 二〇一二年 月 日

姓名
Full name 蒋玉霞
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1979-06-11
工作单位
Working unit 江苏金天业会计师事务所有限公司
身份证号码
Identity card No. 320311197906114023



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200078269333C (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
出资人 张彩斌
出资方式 货币
成立日期 2013年09月18日
主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等事务中的会计审计；代理记账、税务咨询、税务管理、税务筹划等；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）



登记机关

2024年10月19日