

南京江北新区产业投资集团有限公司

审 计 报 告

立信中联审字[2025]D-1058 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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：津252ZZKZF0C



目 录

一、	审计报告	1—4
二、	财务报表	
1、	合并资产负债表	1—2
2、	母公司资产负债表	3—4
3、	合并利润表	5—5
4、	母公司利润表	6—6
5、	合并现金流量表	7—7
6、	母公司现金流量表	8—8
7、	合并股东权益变动表	9—10
8、	母公司股东权益变动表	11—12
9、	合并资产减值准备情况表	13—13
10、	母公司资产减值准备情况表	14—14
11、	财务报表附注	1—116





立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

立信中联审字[2025]D-1058号

南京江北新区产业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产业投资集团有限公司（以下简称“产投集团公司”）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、2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产减值准备情况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，公允反映了产投集团公司 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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



三、管理层和治理层对财务报表的责任

产投集团公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估产投集团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产投集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督产投集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基



础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



(本页无正文)

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国天津市

2025 年 4 月 27 日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、1	6,568,626,571.10	8,915,698,609.15
交易性金融资产	八、2	12,000,000.00	11,500,000.00
衍生金融资产			
应收票据	八、3	2,642,068.67	
应收账款	八、4	11,446,162,211.74	8,523,412,867.77
应收款项融资		673,081.91	
预付款项	八、5	169,298,806.32	179,324,773.24
其他应收款	八、6	12,207,415,724.73	11,315,308,585.71
其中：应收股利			
应收利息			
存货	八、7	71,387,174,744.32	70,111,819,450.16
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、8	1,105,445,520.44	1,042,929,991.17
流动资产合计		102,899,438,729.23	100,099,994,277.20
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	八、9	28,582,528.83	27,962,687.05
长期股权投资	八、10	3,064,427,903.73	3,023,933,995.82
其他权益工具投资	八、11	2,254,369,521.75	2,078,154,414.06
其他非流动金融资产	八、12	4,110,368,758.85	3,935,180,631.88
投资性房地产	八、13	31,920,259,735.00	22,459,791,035.00
固定资产	八、14	2,605,098,182.79	2,655,848,031.00
在建工程	八、15	5,347,013,534.89	6,473,977,219.21
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、16	614,839,682.64	815,866,540.18
无形资产	八、17	834,430,658.27	953,656,386.91
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、18	701,359,833.73	632,591,321.71
递延所得税资产	八、19	542,822,317.26	466,611,184.12
其他非流动资产	八、20	2,651,918,377.64	1,947,709,167.59
非流动资产合计		54,675,491,035.38	45,471,282,614.53
资产总计		157,574,929,764.61	145,571,276,891.73

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆

会计机构负责人：施瑾



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、21	5,808,454,051.50	3,781,455,311.34
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、22	5,389,124,991.43	3,161,785,700.26
预收款项	八、23	76,199,043.92	88,339,230.79
合同负债	八、24	2,202,104,627.83	2,481,281,024.25
应付职工薪酬	八、25	17,917,453.71	17,962,359.01
应交税费	八、26	375,827,055.09	416,726,477.14
其他应付款	八、27	2,989,281,444.22	6,557,734,096.74
其中：应付利息		21,441,662.01	21,420,579.30
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、28	13,797,323,616.82	18,119,423,524.64
其他流动负债	八、29	278,955,256.82	291,945,339.53
流动负债合计		30,935,187,541.34	34,916,653,063.70
非流动负债：			
长期借款	八、30	49,310,481,172.89	38,514,042,269.40
应付债券	八、31	21,629,471,986.09	17,720,991,775.97
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、32	536,305,116.03	667,245,848.43
长期应付款	八、33	1,749,498,340.10	1,631,547,831.99
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、34	427,674,584.67	453,106,402.70
递延所得税负债	八、19	2,162,385,581.27	1,962,620,890.89
其他非流动负债	八、35	645,028,547.48	623,516,888.85
非流动负债合计		76,460,845,328.53	61,573,071,908.23
负债合计		107,396,032,869.87	96,489,724,971.93
所有者权益：			
实收资本	八、36	6,548,164,809.00	6,548,164,809.00
其他权益工具	八、37	13,464,014,364.78	12,108,207,396.54
其中：优先股			
永续债		13,464,014,364.78	12,108,207,396.54
资本公积	八、38	24,013,716,708.93	23,922,326,437.09
减：库存股			
其他综合收益		2,228,850,637.83	2,066,072,422.28
专项储备	八、39	3,843,110.98	2,239,626.01
盈余公积	八、40	499,056,865.81	455,842,173.34
未分配利润	八、41	2,421,098,357.00	2,894,949,370.86
归属于母公司所有者权益合计		49,178,744,854.33	47,997,802,235.12
少数股东权益		1,000,152,040.41	1,083,749,684.68
所有者权益合计		50,178,896,894.74	49,081,551,919.80
负债和所有者权益总计		157,574,929,764.61	145,571,276,891.73

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆

会计机构负责人：施瑾



合并利润表

2024年度

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	八、42	7,687,041,226.96	5,983,970,857.59
其中：营业收入		7,687,041,226.96	5,983,970,857.59
二、营业总成本		8,111,564,839.63	6,322,143,855.10
减：营业成本	八、42	6,146,684,947.51	4,558,720,832.63
税金及附加		237,070,085.54	327,184,996.08
销售费用	八、43	22,573,579.72	10,302,747.12
管理费用	八、43	662,891,631.03	695,739,516.82
研发费用	八、43	15,965,639.24	15,695,843.84
财务费用	八、43	1,026,378,956.59	714,499,918.61
其中：利息费用		1,046,855,954.03	715,529,080.37
利息收入		83,262,481.02	59,805,118.59
加：其他收益	八、44	67,708,818.64	100,432,549.21
投资收益(损失以“-”号填列)	八、45	149,146,834.03	188,639,315.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-95,469,765.01	40,906,455.43
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)	八、46	874,393,044.41	415,087,416.57
信用减值损失(损失以“-”号填列)	八、47	-37,399,236.48	27,102,073.27
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、48	-25,666,433.58	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八、49	229,326.01	27,695,417.50
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		603,888,740.36	420,783,774.83
加：营业外收入	八、50	7,565,167.98	35,790,079.46
减：营业外支出	八、51	6,954,606.64	9,972,126.67
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		604,499,301.70	446,601,727.62
减：所得税费用	八、52	395,540,274.75	264,525,429.31
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		208,959,026.95	182,076,298.31
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		208,959,026.95	184,468,146.53
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			-2,391,848.22
(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)		194,483,846.56	181,869,951.08
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		14,475,180.39	206,347.23
六、其他综合收益的税后净额		164,251,215.55	-97,782,246.16
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		164,251,215.55	-97,777,178.46
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		43,543,814.31	-127,120,898.79
1.重新计量设定受益计划的变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		6,271,795.14	
3.其他权益工具投资公允价值变动		37,272,019.17	-127,120,898.79
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		120,707,401.24	29,343,720.33
1.权益法下可转损益的其他综合收益			-46,292,351.63
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额		48,896,120.08	-64,339,699.72
7.其他		71,811,281.16	139,975,771.68
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-5,067.70
七、综合收益总额		373,210,242.50	84,294,052.15
归属于母公司所有者的综合收益总额		358,735,062.11	84,092,772.62
归属于少数股东的综合收益总额		14,475,180.39	201,279.53

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆

会计机构负责人：施瑾



合并现金流量表

2024年度

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,043,959,457.69	3,449,921,829.47
收到的税费返还		852,256.08	23,480,768.18
收到其他与经营活动有关的现金		3,129,427,227.20	1,824,698,878.73
经营活动现金流入小计		8,174,238,940.97	5,298,101,476.38
购买商品、接受劳务支付的现金		9,266,037,289.43	8,549,180,450.53
支付给职工以及为职工支付的现金		274,488,484.56	275,636,071.78
支付的各项税费		574,506,247.68	654,553,541.72
支付其他与经营活动有关的现金		2,324,564,478.03	1,404,169,977.00
经营活动现金流出小计		12,439,596,499.70	10,883,540,041.03
经营活动产生的现金流量净额		-4,265,357,558.73	-5,585,438,564.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		298,783,008.83	170,327,142.10
取得投资收益收到的现金		222,321,992.83	147,769,154.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		53,334,557.32	140,147,897.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,210,058.00	150,723,420.10
收到其他与投资活动有关的现金		105,159,599.31	472,223,184.13
投资活动现金流入小计		684,809,216.29	1,081,190,798.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,569,234,776.60	2,315,327,466.92
投资支付的现金		1,142,908,264.00	546,640,040.14
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		103,620.85	117,725,778.61
投资活动现金流出小计		4,712,246,661.45	2,979,693,285.67
投资活动产生的现金流量净额		-4,027,437,445.16	-1,898,502,487.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,378,465,965.10	9,458,360,448.34
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		32,318,750.00	91,000,000.00
取得借款收到的现金		39,830,683,142.36	32,696,129,994.47
收到其他与筹资活动有关的现金		2,924,730,841.44	713,446,406.57
筹资活动现金流入小计		46,133,879,948.90	42,867,936,849.38
偿还债务支付的现金		29,653,807,043.70	24,385,408,292.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,302,735,147.12	4,004,162,750.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		29,290,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		6,177,189,108.51	6,344,332,010.27
筹资活动现金流出小计		40,133,731,299.33	34,733,903,054.15
筹资活动产生的现金流量净额		6,000,148,649.57	8,134,033,795.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,228,725.11	49,858,633.99
五、现金及现金等价物净增加额		-2,280,417,629.21	699,951,377.57
加：期初现金及现金等价物余额		8,640,637,190.21	7,916,974,237.28
六、期末现金及现金等价物余额		6,360,219,561.00	8,616,925,614.85

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：熊福旺



主管会计工作负责人：吴疆



会计机构负责人：施瑾





合并所有者权益变动表
2024年度

金额单位：人民币元

本期金额												
项 目	归属于母公司所有者权益											所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	6,548,164,809.00		12,108,207,396.54	23,922,326,437.09		2,066,072,422.28	2,239,626.01	455,842,173.34	2,894,949,370.86	47,997,802,235.12	1,083,749,684.68	49,081,551,919.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	6,548,164,809.00		12,108,207,396.54	23,922,326,437.09		2,066,072,422.28	2,239,626.01	455,842,173.34	2,894,949,370.86	47,997,802,235.12	1,083,749,684.68	49,081,551,919.80
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,355,806,968.24	91,390,271.84		162,778,215.55	1,603,484.97	43,214,692.47	-473,851,013.86	1,180,942,619.21	-83,597,644.27	1,097,344,974.94
(一)综合收益总额						164,251,215.55			194,483,846.56	358,735,062.11	14,475,180.39	373,210,242.50
(二)股东投入和减少资本												
1、所有者投入资本			1,356,515,592.18	91,390,271.84						1,447,905,864.02	-68,782,824.66	1,379,123,039.36
2、其他权益工具持有者投入资本			1,356,515,592.18	248,587,700.00						248,587,700.00	-68,782,824.66	179,804,875.34
3、股份支付计入股东权益的金额				-5,839,622.64						1,350,675,969.54		1,350,675,969.54
4、其他												
(三)利润分配			-708,623.94					43,214,692.47	-669,807,860.42	-627,301,791.89	-29,290,000.00	-656,591,791.89
1、提取盈余公积								43,214,692.47	-43,214,692.47			
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配			110,751,376.06						-626,593,167.95	-515,841,791.89	-29,290,000.00	-545,131,791.89
4、其他			-111,460,000.00							-111,460,000.00		-111,460,000.00
(四)股东权益内部结转						-1,473,000.00			1,473,000.00			
1、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增股本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益						-1,473,000.00			1,473,000.00			
6、其他												
(五)专项储备							1,603,484.97			1,603,484.97		1,603,484.97
1、本期提取							2,256,615.31			2,256,615.31		2,256,615.31
2、本期使用							653,130.34			653,130.34		653,130.34
(六)其他					-151,357,805.52							
四、本年年末余额	6,548,164,809.00		13,464,014,364.78	24,013,716,708.93		2,228,850,637.83	3,843,110.98	499,056,865.81	2,421,098,357.00	49,178,744,854.33	1,000,152,040.41	50,178,896,894.74

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)
法定代表人：熊福旺
主管会计工作负责人：吴耀
会计机构负责人：施瑾



合并所有者权益变动表（续）

2024年度

金额单位：人民币元

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

项目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,548,164,809.00	优先股 永续债 其他	20,335,145,579.66		2,256,590,953.21		436,666,225.05	3,341,998,640.55	40,485,485,721.44	41,568,525,088.93
加：会计政策变更										
前期差错更正					14,932.30				14,932.30	14,932.30
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	6,548,164,809.00		20,335,145,579.66		2,256,605,885.51		436,666,225.05	3,341,998,640.55	40,485,500,653.74	41,568,540,021.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			3,587,180,857.43		-190,593,463.23	2,239,626.01	19,175,948.29	-447,049,269.69	7,512,301,581.38	7,513,011,898.57
(一)综合收益总额					-97,777,178.46			181,869,951.08	84,092,772.62	84,294,052.15
(二)股东投入和减少资本			3,587,180,857.43						8,128,468,740.00	8,128,977,777.66
1、所有者投入资本			3,587,180,857.43						3,587,075,114.12	3,587,075,114.12
2、其他权益工具持有者投入资本									4,531,393,625.88	4,531,393,625.88
3、股份支付计入所有者权益的金额			-9,894,256.69							
4、其他										
(三)利润分配										
1、提取盈余公积							20,292,434.53	-723,864,721.97	-703,572,287.44	509,037.66
2、提取一般风险准备							20,292,434.53	-20,292,434.53		-703,572,287.44
3、对所有者的分配										
4、其他										
(四)股东权益内部结转					-92,756,284.77					
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
(五)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	6,548,164,809.00		23,922,326,437.09		2,066,072,422.28	2,239,626.01	455,842,173.34	2,894,949,370.86	47,997,802,235.12	49,081,551,919.80

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆

会计机构负责人：施璠





合并资产减值准备情况表
2024年12月31日

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	年初账面余额	本年增加额			本年减少额			年末账面余额	项目	金额
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升 转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计
一、坏账准备	185,550,245.43	40,563,198.35			40,563,198.35	3,163,961.87			-13,958.90	3,150,002.97
其中：应收账款坏账准备	42,564,108.70	33,283,795.77			33,283,795.77	24,116.96				24,116.96
二、存货跌价准备		25,666,433.58			25,666,433.58					
三、合同资产减值准备										
四、合同取得成本减值准备										
五、合同履约成本减值准备										
六、持有待售资产减值准备						—				
七、债券投资减值准备										
八、长期股权投资减值准备	3,100,000.00					—				3,100,000.00
九、投资性房地产减值准备						—				
十、固定资产减值准备						—				
十一、在建工程减值准备						—				
十二、生产性生物资产减值准备						—				
十三、油气资产减值准备						—				
十四、使用权资产减值准备						—				
十五、无形资产减值准备						—				
十六、商誉减值准备						—				
十七、其他减值准备										
合 计	188,650,245.43	66,229,631.93			66,229,631.93	3,163,961.87			-13,958.90	3,150,002.97
										251,729,874.39

法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆

会计机构负责人：施璠





资产负债表

2024年12月31日

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,143,170,116.61	3,708,886,415.67
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	5,048,849,857.99	4,786,765,503.67
应收款项融资			
预付款项		10,708,720.33	17,207,095.30
其他应收款	十二、2	15,585,028,459.91	14,142,969,734.86
其中：应收股利			
应收利息			
存货		34,078,195,867.88	34,609,935,080.37
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		139,870,017.80	69,616,213.14
流动资产合计		57,005,823,040.52	57,335,380,043.01
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、3	26,021,223,043.01	18,151,111,843.01
其他权益工具投资		1,475,571,280.80	1,435,618,706.53
其他非流动金融资产		630,176,540.14	626,579,040.14
投资性房地产		6,537,197,935.00	4,889,195,235.00
固定资产		13,883,533.92	17,671,314.41
在建工程		1,676,452,931.72	2,532,703,078.48
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		152,759,141.78	217,019,386.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		25,889,077.15	30,420,492.63
递延所得税资产		66,713,308.04	67,298,348.36
其他非流动资产		263,779,515.30	131,252,458.42
非流动资产合计		36,863,646,306.86	28,098,869,903.64
资产总计		93,869,469,347.38	85,434,249,946.65

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：熊福旺



主管会计工作负责人：吴疆



会计机构负责人：施瑾



母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		4,292,287,532.08	3,212,002,023.61
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		84,343,474.94	56,419,417.45
预收款项		20,000.00	1,332,425.63
合同负债		17,277,747.78	28,157,035.48
应付职工薪酬		30,875.05	26,101.56
应交税费		137,683,619.86	118,342,783.16
其他应付款		10,396,537,007.27	6,630,808,297.62
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,257,000,700.27	13,242,360,633.47
其他流动负债		863,887.39	1,407,851.77
流动负债合计		23,186,044,844.64	23,290,856,569.75
非流动负债：			
长期借款		9,939,060,547.90	6,807,399,252.10
应付债券		18,970,910,990.20	15,063,415,083.54
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		221,170,140.68	355,767,918.46
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		802,988,287.63	754,211,040.99
其他非流动负债			
非流动负债合计		29,934,129,966.41	22,980,793,295.09
负债合计		53,120,174,811.05	46,271,649,864.84
所有者权益：			
实收资本		6,548,164,809.00	6,548,164,809.00
其他权益工具		11,074,442,433.96	9,715,480,991.78
其中：优先股			
永续债		11,074,442,433.96	9,715,480,991.78
资本公积		19,047,388,985.27	18,801,318,185.27
减：库存股			
其他综合收益		1,450,569,443.09	1,384,513,851.45
专项储备			
盈余公积		499,949,126.35	456,734,433.88
未分配利润		2,128,779,738.66	2,256,387,810.43
所有者权益合计		40,749,294,536.33	39,162,600,081.81
负债和所有者权益总计		93,869,469,347.38	85,434,249,946.65

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆

会计机构负责人：施瑾



母公司利润表

2024年度

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、4	2,307,303,956.23	1,905,838,943.58
减：营业成本	十二、4	1,927,869,507.55	1,572,930,489.42
税金及附加		41,844,579.97	26,100,971.20
销售费用			
管理费用		42,580,759.79	40,508,692.42
研发费用			
财务费用		132,771,803.42	147,598,116.63
其中：利息费用		170,748,876.69	147,586,956.60
利息收入		38,037,791.12	59,442.70
加：其他收益		691,363.63	69,823.73
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	223,431,099.88	105,410,096.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		107,034,864.22	-8,466,712.83
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,340,161.30	9,850,221.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		231,256.32	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		495,966,050.85	225,564,103.27
加：营业外收入		35,222.79	9,007,796.54
减：营业外支出		721,835.36	5,020,601.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		495,279,438.28	229,551,298.01
减：所得税费用		63,132,513.54	26,626,952.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		432,146,924.74	202,924,345.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		432,146,924.74	202,924,345.27
（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		66,055,591.64	-54,844,771.36
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		29,964,430.69	-51,492,415.22
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		29,964,430.69	-51,492,415.22
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		36,091,160.95	-3,352,356.14
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		36,091,160.95	-3,352,356.14
六、综合收益总额		498,202,516.38	148,079,573.91

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：熊福旺



主管会计工作负责人：吴疆



会计机构负责人：施瑾





母公司现金流量表

2024年度

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,104,553,789.88	201,613,315.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		124,661,045.07	235,483,251.71
经营活动现金流入小计		2,229,214,834.95	437,096,567.09
购买商品、接受劳务支付的现金		18,128,486.69	26,092,682.65
支付给职工以及为职工支付的现金		21,415,247.78	17,518,253.14
支付的各项税费		129,934,711.39	149,677,143.72
支付其他与经营活动有关的现金		153,520,401.06	234,684,755.54
经营活动现金流出小计		322,998,846.92	427,972,835.05
经营活动产生的现金流量净额		1,906,215,988.03	9,123,732.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		172,000,000.00	17,731,241.99
取得投资收益收到的现金		196,657,840.77	38,986,889.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		231,256.32	1,139.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,210,058.00	2,073,325,368.30
收到其他与投资活动有关的现金		8,001,575.71	
投资活动现金流入小计		382,100,730.80	2,130,044,639.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		812,835,207.45	544,953,093.30
投资支付的现金		4,486,186,200.00	2,372,757,540.14
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			7,740,000.00
投资活动现金流出小计		5,299,021,407.45	2,925,450,633.44
投资活动产生的现金流量净额		-4,916,920,676.65	-795,405,993.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,246,147,215.10	8,393,670,800.00
取得借款收到的现金		19,710,400,547.90	17,244,522,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,816,427,032.68	7,399,249,912.80
筹资活动现金流入小计		23,772,974,795.68	33,037,443,212.80
偿还债务支付的现金		15,506,170,100.00	14,222,500,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,200,265,692.76	1,969,250,187.29
支付其他与筹资活动有关的现金		4,641,389,389.54	15,308,285,900.87
筹资活动现金流出小计		22,347,825,182.30	31,500,036,188.16
筹资活动产生的现金流量净额		1,425,149,613.38	1,537,407,024.64
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		-1,585,555,075.24	751,124,762.72
加：期初现金及现金等价物余额		3,660,419,480.62	2,909,294,717.90
六、期末现金及现金等价物余额		2,074,864,405.38	3,660,419,480.62

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆

会计机构负责人：施瑾





母公司所有者权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

项 目	本年金额							所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	6,548,164,809.00		9,715,480,991.78	其他	18,801,318,185.27		1,384,513,851.45	39,162,600,081.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	6,548,164,809.00		9,715,480,991.78		18,801,318,185.27		1,384,513,851.45	39,162,600,081.81
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,358,961,442.18		246,070,800.00		66,055,591.64	1,586,694,454.52
(一)综合收益总额							66,055,591.64	498,202,516.38
(二)所有者投入和减少资本			1,358,961,442.18		246,070,800.00			1,605,032,242.18
1、所有者投入资本					246,070,800.00			246,770,800.00
2、其他权益工具持有者投入资本			1,358,961,442.18		-2,700,000.00			1,356,261,442.18
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
(三)利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对所有者的分配								
4、其他								
(四)所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本								
2、盈余公积转增资本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
(五)专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(六)其他								
四、本年年末余额	6,548,164,809.00		11,074,442,433.96		19,047,388,985.27		1,450,569,443.09	40,749,294,536.33

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)



法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆



会计机构负责人：施瑾



母公司所有者权益变动表(续)

2024年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 南京江北新区产业投资集团有限公司

项 目	上年金额					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	
	优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	6,548,164,809.00	5,432,850,574.96	18,401,114,139.99		1,541,037,512.98	34,924,646,158.40
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	6,548,164,809.00	5,432,850,574.96	18,401,114,139.99		1,541,037,512.98	-5,885,990.76
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		4,282,630,416.82	400,204,045.28		-156,523,661.53	34,918,760,167.64
(一)综合收益总额					-54,844,771.36	4,243,839,914.17
(二)所有者投入和减少资本						148,079,573.91
1、所有者投入资本			400,204,045.28			4,682,834,462.10
2、其他权益工具持有者投入资本			407,780,800.00			407,780,800.00
3、股份支付计入股东权益的金额			-7,576,754.72			4,275,053,662.10
4、其他						
(三)利润分配						
1、提取盈余公积					20,292,434.53	-583,841,271.64
2、提取一般风险准备					20,292,434.53	
3、对所有者的分配						
4、其他						
(四)所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本					-260,352,942.87	-260,352,942.87
2、盈余公积转增资本					-323,488,328.77	-323,488,328.77
3、盈余公积弥补亏损					101,903,115.87	
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他					101,903,115.87	
(五)专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
(六)其他						
四、本年年末余额	6,548,164,809.00	9,715,480,991.78	18,801,318,185.27		1,384,513,851.45	-3,232,850.20
						39,162,600,081.81

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人: 熊福旺

主管会计工作负责人: 吴疆

会计机构负责人: 施瑾





资产减值准备情况表
2024年12月31日

编制单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	年初账面余额	本年增加额				本年减少额				年末账面余额	项目	金额
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额			
一、坏账准备	148,493,393.47	53,740.00			53,740.00	2,393,901.30				2,393,901.30	补充资料： 二、当年处理以前年度损失和挂账 其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	—
其中：应收账款坏账准备	9,654,634.08									9,654,634.08		
二、存货跌价准备												
三、合同资产减值准备												
四、合同取得成本减值准备												
五、合同履约成本减值准备												
六、持有待售资产减值准备						—						
七、债权投资减值准备												
八、长期股权投资减值准备	3,100,000.00					—				3,100,000.00		
九、投资性房地产减值准备						—						
十、固定资产减值准备						—						
十一、在建工程减值准备						—						
十二、生产性生物资产减值准备						—						
十三、油气资产减值准备						—						
十四、使用权资产减值准备						—						
十五、无形资产减值准备						—						
十六、商誉减值准备						—						
十七、其他减值准备												
合 计	151,593,393.47	53,740.00			53,740.00	2,393,901.30				2,393,901.30		149,253,232.17

法定代表人：熊福旺

主管会计工作负责人：吴疆

会计机构负责人：施璜



南京江北新区产业投资集团有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

南京江北新区产业投资集团有限公司以下简称“本公司”、“公司”，南京江北新区产业投资集团有限公司及其子公司合称为“本集团”。

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

南京江北新区产业投资集团有限公司原名南京高新技术经济开发总公司、南京高新技术经济开发有限责任公司，于 1992 年 06 月 10 日在南京江北新区成立的有限责任公司，社会统一信用代码为 91320191134916858Y。公司住所：南京市江北新区高新路 16 号；法定代表人：熊福旺；注册资本：654,816.4809 万元人民币；实收资本：654,816.4809 万元人民币。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司的经营范围为：投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务；物业管理；开发区高新技术产品销售；开发区内企业生产所需原辅材料及配套设备供应；多余物资串换；机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电（不含方车）、化工产品（不含危险品）、通信设备（不含卫星地面接收设备）销售（以上经营范围均不含国家专控商品及专项审批项目）；房地产开发（凭资质证书在有效期内经营）；高新区内土地开发、基础设施建设；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；城市道路、桥梁、隧道、公共广场、绿化工程施工及提供劳务；污水处理、污水处理工程；河道整治及养护工程；高新技术研发；创业投资；投资管理咨询、服务。（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）。

(三) 母公司以及公司总部的名称

本公司的母公司以及集团总部为南京扬子国资投资集团有限责任公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表系经本公司董事会于 2025 年 4 月 27 日批准报出。

二、财务报表编制基础



公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述基础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及本集团 2024 年 12 月 31 日的财务状况、以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，其他项目均按历史成本计量。如果资产发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方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。

2. 非同一控制下企业合并



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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础



上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

2.合并程序

本公司以自身和各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。本公司编制合并财务报表，将整个企业公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。



在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。



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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（六）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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十三）（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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



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

（七） 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表的现金是指企业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（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八） 外币业务和外币报表折算

对于发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折合为本位币记账。近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

期末，对各种外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率进行调整，由此产生的折算差额，属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他部分计入当期损益。以公允价值模式计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，其折算差额作为公允价值变动损益处理；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不产生汇兑差额。

（九） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认和计量

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

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



(1)以摊余成本计量的金融资产

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

(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2.金融负债的分类、确认和计量

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

(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍



生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

(2) 其他金融负债

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

3.金融资产减值

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

(1) 减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始



确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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



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

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

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

5. 金融负债终止确认条件

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

7. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。



此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益，此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1.应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款,本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款;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账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
应收关联方款项组合	组合为应收关联方的款项
应收政府款项组合	组合为应收政府或政府部门的款项
合同资产：	
结算款组合	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
质保金组合	本组合为质保金
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
应收关联方款项组合	单独测试，如无特殊风险不计提
应收政府款项组合	单独测试，如无特殊风险不计提

2.其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如:应收关联方款项;与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：



项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
应收关联方款项组合	组合为应收关联方的款项
应收政府款项组合	组合为应收政府或政府部门的款项
押金备用金组合	组合为待收的押金或备用金款项

不同组合计提坏账准备的计提方法

项 目	确定组合的依据
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
应收关联方款项组合	单独测试，如无特殊风险不计提
应收政府款项组合	单独测试，如无特殊风险不计提
押金备用金组合	单独测试，如无特殊风险不计提

组合中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

账龄	应收票据计提比例	应收账款计提比例	合同资产计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内	0	0	0	0
1-2 年	5	5	5	5
2-3 年	10	10	10	10
3-4 年	30	30	30	30
4-5 年	50	50	50	50
5 年以上	100	100	100	100

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货分为：原材料、周转材料、库存商品、开发产品、开发成本等。

2. 取得和发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时采用个别计价法确定其实际成本。

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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商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；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；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，若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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

（十二）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融工具”。

（十三）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。



共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1. 投资成本的确定

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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权



投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因【追加投资】能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2. 后续计量及损益确认

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取



得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

（3）收购少数股权

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

（4）长期股权投资的处置

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单



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

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

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

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

3. 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。



（十四）投资性房地产

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

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

（3）本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：投资性房地产的公允价值是通过评估可以确定的，并且评估师的评估价格是公允的。

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

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

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

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

（十五）固定资产



1.固定资产确认条件

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

2.固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	20-50	5	1.9-4.75
机器设备	平均年限法	10	5	9.5
运输工具	平均年限法	4	5	23.75
电子设备	平均年限法	3	5	31.66
办公设备	平均年限法	5	5	19
其他	平均年限法	3	5	31.66

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

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

4.其他说明

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

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变



则作为会计估计变更处理。

（十六）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定

可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态前资本化的借款费用以及其他相关费用等，在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

（十七）借款费用

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

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

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

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

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

（十八）使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。



该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（十九）无形资产

1. 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、无形资产摊销

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估



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

3、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查,如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。



（二十）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的各主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

内容	摊销方法	摊销年限
装修费	按使用年限平均摊销	5 年
技术服务费	按使用年限平均摊销	20 年
其他	按使用年限平均摊销	按实际受益年限确定

（二十一）非流动非金融资产减值

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

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

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



上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十二）合同负债

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

（二十三）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利，其中：

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

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

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

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

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

（二十四）应付债券

本公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额(扣除相关交易费用)，作为负债处理;债券



发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格(扣除相关交易费用)扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十五）预计负债

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

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

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

（二十六）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

（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。

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（参见本附注四、（十七）“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。

（二十七）收入

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

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

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

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



品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团主要业务收入确认方法：

1.土地开发收入

本集团负责区域范围内拟收储土地的改造、开发。本集团将土地开发整理完毕，根据相关合同、协议，于项目签订具体结算协议并已竣工交付委托方，且对应成本能够可靠计量时确认收入。

2.基础配套设施建设收入

依据本集团与委托方签订的协议，于项目签订具体结算协议并已竣工交付委托方，且对应成本能够可靠计量时确认收入。

3.保障房业务收入

本集团保障房业务在办理保障房交付手续后确认收入。

（二十八）合同成本

本集团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。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号--收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同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该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十九）政府补助



政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本集团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，按照收到或应收的金额计量。政府作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分



计入当期损益;属于其他情况的,直接计入当期损益。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异,不予确认有关的递延所得税负债。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本集团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,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

(三十一) 租赁

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



1. 本公司作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋。

（1）初始计量

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

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号--固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十五）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

2. 本公司作为出租人

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



他租赁。

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(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)进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团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。

（三十二）持有待售

本集团若主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件:某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售;本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺;预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号--资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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



减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时,本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除,并按照以下两者孰低计量:(1)划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;(2)可收回金额。

(三十三) 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1. 公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括金融资产和投资性房地产。

2. 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时,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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值,充分考虑各估值结果的合理性,选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性,被划分为三个层次:

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。活跃市场,是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。第二层次输入值包括:①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值,包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值,本集团只有在相关资产或负债不存在市场活



动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3. 会计处理

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

（三十四）资产证券化业务

在运用证券化金融资产的会计政策时，本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本集团对该实体行使控制权的程度：

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

本集团于本年度内已设立且尚未结束的资产证券化安排详见本附注十三“按照有关财务会计制度应披露的其他内容”。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）重要会计政策变更

1. 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。根据解释 17 号第一条“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，本集团对如下负债项目进行重新划分，并进行追溯调整。该变更对本集团无影响。

2. 《企业会计准则解释第 18 号》



财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。本集团选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。本集团计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”，根据解释 18 号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，现将其计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，列报于利润表“营业成本”项目中，并进行追溯调整。该变更对本集团无影响。

3. 其他会计政策变更

本集团本年度无应披露的其他会计政策变更。

（二）重要会计估计变更

无。

（三）重要前期差错更正

事项 1：本公司于 2024 年度收到国家税务总局南京市税务局第一税务分局税收风险自查通知，本公司 2022-2023 年减持转让航天发展股份时，按重组后复牌日（2014-9-22）6.57 元/股的成本确认收益申报增值税。经查，应以停牌日前一工作日（2014-4-16）5.69 元/股为成本计征增值税并冲减留抵税额。

为此本集团于 2024 年度对 2022-2023 年度涉及的会计差错进行更正，追溯调整相关留抵税额，对 2024 年期初及上期比较合并财务报表的影响有：调减待抵扣进项税 9,118,840.96 元、调减期初盈余公积 911,884.10 元、期初未分配利润 8,206,956.86 元。

事项 2：本集团 2019 年至 2022 年将累计收到南京市江北新区政府“免费 WiFi 建设项目”款 15,836,400.00 元，计入递延收益，并于在建工程核算工程项目支出，归集不含税成本 15,041,611.33 元。2022 年工程项目竣工验收后，转为固定资产核算并计提折旧，同时按五年摊销递延收益，年度摊销额为 3,167,280.00 元。本集团误将政府代建项目作为自建资产核算，并误将代建工程款计入递延收益。

为此本集团于 2024 年度对 2019-2023 年度涉及的会计差错进行更正，追溯调整资产及折旧，对 2024 年期初及上期比较合并财务报表的影响有：调减固定资产原值 15,041,611.33 元、累计折旧 6,016,644.51 元、待抵扣进项税 1,352,837.06 元、递延收益 9,501,840.00 元、期初未分配利润 314,806.20 元；同时，调减计入管理费用的累计折旧 3,008,322.24 元、其他收益 3,167,280.00 元。

事项 3：公司以前年度将支付的退休人员及保养人员的费用列入主营业务成本，该部分支出与主



营业务成本无关联。

为此本集团于 2024 年度对前期财务报表进行了重分类调整，该调整事项对列报前期财务报表项目及金额的影响有：调减营业成本 7,141,538.20 元，调增管理费用 7,141,538.20 元。

1、合并财务报表

(1) 资产负债表项目

受影响的报表项目	2023 年 12 月 31 日/2024 年 1 月 1 日		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
其他流动资产	1,053,401,669.19	-10,471,678.02	1,042,929,991.17
固定资产	3,222,975,776.81	-15,041,611.33	3,207,934,165.48
累计折旧	558,102,778.99	-6,016,644.51	552,086,134.48
应付账款	3,162,343,748.65	-558,048.39	3,161,785,700.26
递延收益	462,608,242.70	-9,501,840.00	453,106,402.70
盈余公积	456,754,057.44	-911,884.10	455,842,173.34
未分配利润	2,903,471,133.92	-8,521,763.06	2,894,949,370.86

(2) 利润表项目

受影响的报表项目	2023 年		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
营业成本	4,483,198,132.10	-7,141,538.20	4,476,056,593.90
管理费用	774,270,448.80	4,133,215.96	778,403,664.76
其他收益	103,599,829.21	-3,167,280.00	100,432,549.21

2、公司财务报表

(1) 资产负债表项目

受影响的报表项目	2023 年 12 月 31 日/2024 年 1 月 1 日		
	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
其他流动资产	78,735,054.10	-9,118,840.96	69,616,213.14
盈余公积	457,646,317.98	-911,884.10	456,734,433.88
未分配利润	2,264,594,767.29	-8,206,956.86	2,256,387,810.43



六、税项

1.主要税种和税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税；小规模纳税人应税收入按征收率计算缴纳增值税。	应税收入按 13%、9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。简易征收的收入按 3%、5%税率计征。
企业所得税	应纳税所得额	按应纳税所得额的 25%、15%计缴
城市维护建设税	应纳流转税额	按实际缴纳的流转税的 7%计缴
教育费附加	应纳流转税额	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育附加	应纳流转税额	按实际缴纳的流转税的 2%计缴

2.税收优惠

本集团内子公司江苏北联国芯技术有限公司于 2022 年 12 月 12 日取得编号为 G202232012408 的高新技术企业证书，有效期三年，享受企业所得税 15%优惠税率。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子企业情况



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有表决权	投资额	取得方式
1	南京软件园科技发展有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	商务服务业	2,155,636,883.46	100.00	100.00	4,242,127,828.44	投资设立
2	南京新居建设集团有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	房地产业	2,759,070,000.00	99.14	99.14	3,535,333,372.26	投资设立
3	南京生物医药谷建设发展有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	研究和试验发展	1,195,100,000.00	100.00	100.00	2,254,100,000.00	投资设立
4	南京智能制造产业园建设发展有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	商务服务业	1,882,531,674.44	100.00	100.00	1,882,531,674.44	投资设立
5	南京北联创业投资有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	投资	3,801,110,000.00	100.00	100.00	3,801,110,000.00	投资设立
6	南京北联资产经营管理有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	商务服务业	10,000,000.00	100.00	100.00	882,538,500.00	投资设立
7	New&High (HK)Limited	2	境外子公司	香港	香港	商务服务业	323,755.00	100.00	100.00	323,755.00	投资设立
8	南京江北医学资产管理公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	商务服务业	240,000,000.00	100.00	100.00	240,000,000.00	投资设立
9	南京全新城市管理维护中心	2	境内非金融子公司	南京	南京	土木工程建筑业	54,201,868.00	100.00	100.00	54,201,868.00	投资设立
10	南京新高市政工程有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	土木工程建筑业	50,000,000.00	100.00	100.00	50,000,000.00	投资设立
11	南京高新环境监测站有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	仪器仪表制造业	10,000,000.00	99.00	99.00	9,900,000.00	投资设立
12	南京高新城市建设发展有限公司	2	境内非金融子公司	南京	南京	公共设施管理业	110,000,000.00	100.00	100.00	110,000,000.00	投资设立



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有表决权	投资额	取得方式
13	南京鼎业百泰生物科技有限公司	2	境内非金融子企业	南京	南京	化学原料和制品制造业	500,000.00	100.00	100.00	500,000.00	投资设立
14	南京江北文旅传媒发展有限公司	2	境内非金融子企业	南京	南京	商务服务业	100,000,000.00	100.00	100.00	100,000,000.00	投资设立
15	南京江北智能制造产业基金(有限合伙)	2	境内非金融子企业	南京	南京	投资	267,732,488.89	50.75	50.75	267,732,488.89	通过子公司投资
16	南京江北医疗创新产业基金(有限合伙)	2	境内非金融子企业	南京	南京	投资	922,242,575.86	70.00	70.00	922,242,575.86	通过子公司投资
17	南京喜扬建设发展有限公司	2	境内非金融子企业	南京	南京	土木工程建筑业	2,587,024,254.55	100.00	100.00	3,144,155,224.87	投资设立

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	认缴出资比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	南京喜扬建设发展有限公司		100%	2,587,024,254.55	2,587,024,254.55	2	同一控制下企业合并

本年度本公司通过支付 4.65 亿美元（折合人民币 3,397,522,500.00 元）给予子公司南京北联创业投资有限公司购买南京喜扬建设发展有限公司 97.98% 的股权，该股权已登记在乙方名下。双方确认，南京北联创业投资有限公司名下代持的南京喜扬建设发展有限公司股权实际所有权归属于本公司，南京北联创业投资有限公司仅为名义股东，不享有实际股东权益，原孙公司南京喜扬建设发展有限公司通过同一控制下企业合并成为本集团的子公司。合并后，集团持有南京喜扬建设发展有限公司 100% 的股权，取得控制权。南京喜扬建设发展有限公司财务数据自 2024 年 1 月 1 日纳入合并报表，成为新合并主体。

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成控制的原因



序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本（元）	投资额（元）	级次	纳入合并范围原因
1	南京超新材料科技发展有限公司	55.00	0.00	2,500,000.00	3,100,000.00	2	处于关停状态，相关公司成立年代久远，历经人员变动。财务及相关管理权未实质移交本集团，本集团将相关投资已全额减计为 0。
2	南京高新对外经济技术合作有限公司	100.00	0.00	25,000,000.00	25,000,000.00	2	处于关停状态，相关公司成立年代久远，历经人员变动。财务及相关管理权未实质移交本集团，本集团将相关投资已全额减计为 0。
3	南京高新技术经济开发股份有限公司	100.00	0.00	工商无法查询到信息	80,700,000.00	2	处于关停状态，相关公司成立年代久远，历经人员变动。财务及相关管理权未实质移交本集团，本集团将相关投资已全额减计为 0。
4	南京国鼎投资置业有限公司	100.00	0.00	52,000,000.00		2	只完成工商变更，财务及相关管理权未实质移交



八、合并财务报表重要项目的说明

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

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	27,077.81	39,867.11
银行存款	6,518,479,177.95	8,883,377,069.32
其他货币资金	50,120,315.34	32,281,672.72
合 计	6,568,626,571.10	8,915,698,609.15
其中：存放在境外的款项总额	4,870,220.00	1,502,313.20

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
专户存储使用受限的银行存款	38,421,827.94	250,092,461.77
履约保证金	200,000.00	200,000.00
银行账户冻结资金	16,593,221.69	8,568.59
法院冻结资金	153,153,960.47	48,429,963.94
办理 ETC 银行冻结金	38,000.00	42,000.00
合 计	208,407,010.10	298,772,994.30

（二）交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	12,000,000.00	11,500,000.00
其中：银行理财产品投资	12,000,000.00	11,500,000.00
合 计	12,000,000.00	11,500,000.00

（三）应收票据

1.应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	1,486,056.67		1,486,056.67			
商业承兑汇票	1,156,012.00		1,156,012.00			
合 计	2,642,068.67		2,642,068.67			



2.应收票据坏账准备

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,642,068.67	100.00			2,642,068.67
合 计	2,642,068.67	100.00			2,642,068.67

(2) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）
商业承兑汇票	1,156,012.00		—
银行承兑汇票	1,486,056.67		—
合 计	2,642,068.67		—

3. 期末已质押的应收票据

期末无已质押的应收票据。

4.期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	1,889,694.40	
合 计	1,889,694.40	

(四) 应收账款

1.按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	5,880,007,745.38	3,734,446,665.95
1 至 2 年（含 2 年）	3,279,759,438.65	1,555,925,689.05
2 至 3 年（含 3 年）	457,567,676.13	717,351,887.77
3 年-4 年（含 4 年）	690,075,266.46	1,981,639,693.64
4 年-5 年（含 5 年）	689,267,979.94	346,853,793.68
5 年以上	525,317,892.69	229,759,246.38
小 计	11,521,995,999.25	8,565,976,976.47
减：坏账准备	75,833,787.51	42,564,108.70
合 计	11,446,162,211.74	8,523,412,867.77



2.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	43,825,010.02	0.38	15,696,795.58	35.82	28,128,214.44
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,478,170,989.23	99.62	60,136,991.93	0.52	11,418,033,997.30
其中：账龄组合	989,065,958.40	8.58	60,136,991.93	6.08	928,928,966.47
应收关联方款项组合	32,731,694.25	0.28			32,731,694.25
应收政府款项组合	10,456,373,336.58	90.76			10,456,373,336.58
合 计	11,521,995,999.25	100.00	75,833,787.51	—	11,446,162,211.74

续：

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	16,619,755.36	0.19	9,826,498.33	59.13	6,793,257.03
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,549,357,221.11	99.81	32,737,610.37	0.38	8,516,619,610.74
其中：账龄组合	918,971,006.97	10.73	32,737,610.37	3.56	886,233,396.60
应收关联方款项组合	11,129,921.62	0.13			11,129,921.62
应收政府款项组合	7,619,256,292.52	88.95			7,619,256,292.52
合 计	8,565,976,976.47	100.00	42,564,108.70	—	8,523,412,867.77

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
南京强新生物医药有限公司	13,575,530.41	6,787,765.21	50.00	诉讼房租
南京普济生物有限公司	6,856,693.74	685,669.37	10.00	涉讼房租
南京江北新区融媒体中心	1,382,188.07	943,688.40	68.27	应收酒店服务费用预计无法收回
江苏华泽产业运营管理有限公司	3,033,241.30	3,033,241.30	100.00	存在纠纷，诉讼中
南京千博商业管理有限公司	563,700.00	563,700.00	100.00	预计不能收回
南京领视达电子科技有限公司	10,046,860.80	2,009,372.16	20.00	拟诉讼
南京博驰新能源股份有限公司	8,366,795.70	1,673,359.14	20.00	拟诉讼
合 计	43,825,010.02	15,696,795.58	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款



①账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	381,816,284.78	38.60		863,304,412.06	93.94	
1 至 2 年（含 2 年）	557,785,531.13	56.39	27,889,276.5	21,969,953.44	2.38	1,098,497.
2 至 3 年（含 3 年）	18,228,823.20	1.84	1,822,882.32	2,073,727.73	0.23	207,372.7
3 年-4 年（含 4 年）	1,148,229.92	0.12	344,468.97	15,442.60	0.01	4,632.78
4 年-5 年（含 5 年）	13,450.60	0.01	6,725.30	360,728.00	0.04	180,364.0
5 年以上	30,073,638.77	3.04	30,073,638.7	31,246,743.14	3.40	31,246,74
合 计	989,065,958.40	--	60,136,991.9	918,971,006.97	--	32,737,61

②其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面金额	计提比	坏账准	账面金额	计提比	坏账准备
应收关联方款项组合	32,731,694.25			11,129,921.62		
应收政府款项组合	10,456,373,336.58			7,619,256,292.52		
合 计	10,489,105,030.83	--		7,630,386,214.14	--	

3.收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	收回或转回金额	收回或转回前累计已计提坏账准备金额	收回或转回原因、方式
南京魔尔金网络科技有限公司	16,167.64	16,167.64	现金
南京强新生物科技有限公司	5,491.82	5,491.82	现金
江苏云化能源科技有限公司	2,000.00	2,000.00	现金
江苏博云科技股份有限公司	457.50	457.50	现金
合 计	24,116.96	24,116.96	--

4. 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

5.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
南京江北新区管理委员会（高新区管委会）	4,345,059,452.92	37.51	
南京江北新区土地储备中心	2,191,018,886.59	18.92	
南京市江北新区产业技术研创园管理办公室	2,078,052,926.33	17.94	
南京市六合区人民政府大厂街道办事处	603,126,485.91	5.21	



债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
南京珍珠泉经济发展有限公司	461,423,500.55	3.98	22,902,600.27
合 计	9,678,681,252.30	83.56	22,902,600.27

（五）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	88,824,916.25	52.47		106,373,099.17	59.32	
1 至 2 年	49,294,375.90	29.12		30,152,188.78	16.81	
2 至 3 年	12,998,414.13	7.68		14,578,732.65	8.13	
3 年以上	18,181,100.04	10.74		28,220,752.64	15.74	
合 计	169,298,806.32	--		179,324,773.24	--	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京供电公司浦口供电公司 (原江北供电分局)	8,011,843.76	3 年以上	尚未结算
南京软件园科技发展有限公司	江苏南通三建集团股份有限公司	16,703,088.30	1-2 年	尚未结算
南京软件园科技发展有限公司	南京市市政工程管理处建设发展有限公司	1,668,309.40	1-2 年	尚未结算
南京软件园科技发展有限公司	南京宏亚建设集团有限公司	20,753,828.39	1-2 年	尚未结算
南京软件园科技发展有限公司	南京城市建设管理集团有限公司	1,396,032.11	1-2 年	尚未结算
南京高新城市建设发展有限公司	南京市市政工程管理处建设发展有限公司	1,777,720.65	0 至 2 年	尚未结算
合 计		50,310,822.61	--	--

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
南京宏亚建设集团有限公司	20,753,828.39	12.26	
江苏省电力公司	19,670,950.78	11.62	
江苏南通三建集团股份有限公司	16,703,088.30	9.87	
江苏普网信息技术有限公司	8,446,620.00	4.99	



债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
南京供电公司浦口供电公司（原江北供电分局）	8,011,843.76	4.73	
合 计	73,586,331.23	43.47	--

（六）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,207,415,724.73	11,315,308,585.71
合 计	12,207,415,724.73	11,315,308,585.71

1.其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,265,655,223.00	448,562,628.69
1 至 2 年（含 2 年）	355,376,535.77	1,120,414,000.78
2 至 3 年（含 3 年）	1,037,231,399.02	283,339,658.47
3~4 年（含 4 年）	201,080,507.80	113,456,121.37
4~5 年（含 5 年）	12,721,582.92	1,713,138,990.14
5 年以上	9,482,480,129.52	7,779,383,322.99
小 计	12,354,545,378.03	11,458,294,722.44
减：坏账准备	147,129,653.30	142,986,136.73
合 计	12,207,415,724.73	11,315,308,585.71

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	74,320,100.83	0.60	74,278,224.13	99.94	41,876.70
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,280,225,277.20	99.40	72,851,429.17	0.59	12,207,373,848.03
其中： 账龄组合	293,599,523.43	2.38	72,851,429.17	24.89	220,748,094.26
其他组合	11,986,625,753.77	97.02			11,986,625,753.77
合 计	12,354,545,378.03	--	147,129,653.30	--	12,207,415,724.73



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	预期信用损 失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收	76,174,560.14	0.66	76,090,806.74	99.89	83,753.40
按信用风险特征组合计提坏账 准备的其他应收款项	11,382,120,162.30	99.34	66,895,329.99	0.59	11,315,224,832.31
其中：账龄组合	301,007,823.44	2.63	66,895,329.99	22.22	234,112,493.45
其他组合	11,081,112,338.86	96.71			11,081,112,338.86
合 计	11,458,294,722.44	--	142,986,136.73	--	11,315,308,585.71

①单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
南京高新对外经济技术合作有限公司	16,669,715.52	16,669,715.52	100.00	长期停业无法收回
南京高新技术经济开发股份有限公司	53,610,796.31	53,610,796.31	100.00	长期停业无法收回
南京华睿川电子科技有限公司	3,900,000.00	3,900,000.00	100.00	目前处于破产重整
中国国际经济贸易仲裁委员会	139,589.00	97,712.30	70.00	按照预期无法收回的金 额计提
合 计	74,320,100.83	74,278,224.13	--	--

②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

a.账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	87,905,961.73	29.94		224,377,553.72	74.54	
1 至 2 年	137,010,944.60	46.81	6,850,547.24	3,717,855.64	1.24	185,892.78
2 至 3 年	1,386,825.64	0.47	138,682.57	5,153,774.19	1.71	515,377.43
3 至 4 年	803,064.86	0.27	240,919.47	1,747,893.43	0.58	524,368.02
4 至 5 年	1,742,893.44	0.60	871,446.72	682,109.42	0.23	341,054.72
5 年以上	64,749,833.16	22.12	64,749,833.1	65,328,637.04	21.7	65,328,637.0
合 计	293,599,523.43	--	72,851,429.1	301,007,823.44	--	66,895,329.9



b.其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准	账面余额	计提比例（%）	坏账准
应收关联方款项组合	1,604,643,873.22			1,369,305,160.30		
应收政府款项组合	10,337,126,706.82			9,621,842,810.83		
押金、备用金	44,855,173.73			89,964,367.73		
合 计	11,986,625,753.77	--		11,081,112,338.86	--	

（3）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	66,895,329.99		76,090,806.74	142,986,136.73
期初余额在本期				
--转入第二阶段	-41,590.11	41,590.11		
--转入第三阶段	-655,241.81		655,241.81	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,684,324.51	1,332.17	583,745.90	7,269,402.58
本期转回	1,261,863.30	9,563.40	1,868,418.21	3,139,844.91
本期转销				
本期核销				
其他变动	13,958.90			13,958.90
期末余额	71,634,918.18	33,358.88	75,461,376.24	147,129,653.30

（4）收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	收回或转回金额	收回或转回前累计已计提坏账准备金额	收回或转回原因、方式
江苏省宁淮高速公路南京管理处	1,000,000.00	1,000,000.00	现金
南京高新技术经济开发股份有限公司	1,133,038.00	54,743,834.31	现金
代扣社会保险费	260,863.30	260,863.30	现金
玉带二期项目应收款	735,380.21	735,380.21	现金
上海携程宏睿国际旅行社有限公司	1,000.00	1,000.00	现金
其他零星	9,563.40	9,563.40	现金
合 计	3,139,844.91	3,139,844.91	--



(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例 (%)	坏账准备
南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	往来款	19,844,801.86	1 年以内	0.16	
	往来款	5,150,912,283.00	5 年以上	41.52	
南京江北新区土地储备中心	往来款	2,138,605,322.00	5 年以上	17.24	
	往来款	646,242,710.50	1 年以内	5.21	
南京市浦口新城开发建设有限公司	往来款	1,050,000,000.00	5 年以上	8.46	
南京江北新区管理委员会	往来款	82,265,767.77	1 年以内	0.66	
	往来款	361,279,905.53	1-2 年	2.91	
	往来款	595,516,506.66	2-3 年	4.80	
南京滨江房产开发有限公司	往来款	266,919,600.00	1 年以内	2.15	
合计	--	10,311,586,897.32	--	83.11	

(七) 存货

1. 存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	112,362,645.33	6,722,342.33	105,640,303.00
产成品	42,594,371.82	2,534,466.79	40,059,905.03
开发产品	5,498,255,676.80		5,498,255,676.80
开发成本	65,663,756,155.24	16,409,624.46	65,647,346,530.78
合同履约成本	1,568,989.31		1,568,989.31
其他	94,303,339.40		94,303,339.40
合 计	71,412,841,177.90	25,666,433.58	71,387,174,744.32

续：

项 目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	67,104,126.07		67,104,126.07
产成品	54,165,247.63		54,165,247.63
开发产品	3,874,247,580.46		3,874,247,580.46
开发成本	66,113,683,306.53		66,113,683,306.53



项 目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
合同履约成本	2,414,019.11		2,414,019.11
其他	205,170.36		205,170.36
合 计	70,111,819,450.16		70,111,819,450.16

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。

2. 存货期末余额中含有借款费用资本化金额

项目	本年借款费用资本化金额	年末借款资本化余额
开发成本及开发产品	2,438,263,960.54	12,372,894,286.15
合 计	2,438,263,960.54	12,372,894,286.15

（八）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	939,692,803.89	882,041,261.12
预缴税金	165,661,547.56	160,888,730.05
其他	91,168.99	
合 计	1,105,445,520.44	1,042,929,991.17

（九）长期应收款

项目	期末余额			期末折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	32,513,274.34		32,513,274.34	4.65%
其中：未实现融资收益	3,930,745.51		3,930,745.51	
合 计	28,582,528.83		28,582,528.83	--

续：

项目	期初余额			期初折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	34,513,274.34		34,513,274.34	4.65%
其中：未实现融资收益	6,550,587.29		6,550,587.29	
合 计	27,962,687.05		27,962,687.05	--



(十) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	3,100,000.00			3,100,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资	3,023,933,995.82	144,994,000.00	104,500,092.09	3,064,427,903.73
小 计	3,027,033,995.82	144,994,000.00	104,500,092.09	3,067,527,903.73
减：长期股权投资减值准备	3,100,000.00			3,100,000.00
合 计	3,023,933,995.82	144,994,000.00	104,500,092.09	3,064,427,903.73



2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他	
合 计	2,929,407,299.32	3,027,033,995.82	144,994,000.00	15,202,122.22	-95,469,765.01	6,271,795.14		100,000.00		3,067,527,903.73	3,100,000.00
一、子公司	3,100,000.00	3,100,000.00								3,100,000.00	3,100,000.00
南京超新材料科技 发展公司	3,100,000.00	3,100,000.00								3,100,000.00	3,100,000.00
二、联营企业	2,926,307,299.32	3,023,933,995.82	144,994,000.00	15,202,122.22	-95,469,765.01	6,271,795.14		100,000.00		3,064,427,903.73	
南京江北佳康科技 创业投资合伙企业 （有限合伙）	158,107,602.25	150,549,502.56			-543,163.40					150,006,339.16	
南京星纳赫源创业 投资合伙企业（有 限合伙）	309,675,600.00	422,047,401.54		14,979,900.00	-34,354,064.50					372,713,437.04	
江苏博华股权投资 合伙企业（有限合 伙）	328,000,000.00	246,734,381.38	82,000,000.00		30,218,953.62					358,953,335.00	
江苏惠泉中金国信 创业投资合伙企业 （有限合伙）	210,000,000.00	219,734,634.76			-4,338,178.38					215,396,456.38	
南京鼎晖百孚睿科 创业投资合伙企业 （有限合伙）	110,000,000.00	149,181,774.19			12,587,299.05					161,769,073.24	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他	
南京华泰国信医疗 投资合伙企业（有 限合伙）	240,000,000.00	227,877,940.21			-13,937,713.08						213,940,227.13
南京江北新区大钲 二期创业投资合伙 企业（有限合伙）	293,500,000.00	379,945,638.58			-40,143,766.25						339,801,872.33
中科超精（南京） 科技有限公司	597,200,000.00	499,708,323.26			-14,455,805.76						485,252,517.50
南京明发商业管理 有限公司	150,000,000.00	170,915,145.14			-171,389.56						170,743,755.58
南京先进计算产业 发展有限公司	182,486,900.00	181,066,961.78			-13,994,687.89						167,072,273.89
南京金体创业投资 合伙企业（有限合 伙）	93,993,819.29	140,003,087.28			-1,234,133.23	6,271,795.14					145,040,749.19
南京达泰创业投资 合伙企业（有限合 伙）	83,320,000.00	94,458,487.93	8,320,000.00		-10,064,625.30						92,713,862.63
南京绿动新材料创 业投资合伙企业 （有限合伙）	48,000,000.00	31,129,947.87	19,200,000.00		-2,978,450.51						47,351,497.36



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他	
南京东南美达新兴 产业创业投资基金 (有限合伙)	3,000,000.00	2,891,334.77			251,083.43						3,142,418.20
南京江北思佰益私 募投资基金有限公 司	2,000,000.00	2,859,770.68			349,826.53			100,000.00			3,109,597.21
南京力合长江创新 中心有限公司	5,000,000.00	6,084,961.34			-3,198,182.35						2,886,778.99
南京东方兰璞深度 科技基金（有限合 伙）	39,000,000.00	34,720,044.20			-674,852.19						34,045,192.01
南京超算网络有限 公司	600,000.00	109,925.47			-109,925.47						
南京度量衡壹号互 联网产业投资中心 （有限合伙）	1,777,777.78	1,562,438.85		222,222.22	155.45						1,340,372.08
南京走盛文化产业 投资基金合伙企业 （有限合伙）	6,640,000.00	10,586,910.28			-1,413,389.61						9,173,520.67



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他	
江苏水科尚禹能源 技术研究院有限公 司	1,000,000.00	1,186,634.95			-703,057.47					483,577.48	
南京海科智能制造 研究院有限公司	1,200,000.00	156,505.69			105,889.44					262,395.13	
江苏集萃智能制造 技术研究所有限公 司	2,500,000.00	19,355,527.86			-1,112,817.60					18,242,710.26	
南京绿色增材智造 研究院有限公司	2,000,000.00	2,174,198.13			-149,029.24					2,025,168.89	
江苏长三角智慧水 务研究院有限公司	2,600,000.00	1,991,766.64	1,320,000.00		-267,289.23					3,044,477.41	
南京汉德数字孪生 技术研究院有限公 司	1,000,000.00	320,661.72			-191,483.94					129,177.78	
南京砺行微电子科 技有限公司	1,160,000.00	4,587,357.68			1,607,646.35					6,195,004.03	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备			其 他
南京地下空间高技术产业研究院有限公司	900,000.00	545,343.80			-211,372.48						333,971.32	
南京浩翔基础软件研究院有限公司	2,000,000.00	1,693,337.94			-306,186.88						1,387,151.06	
新睿信智能物联网研究院（南京）有限公司	891,600.00	1,054,140.22			115,884.14						1,170,024.36	
南京智慧岩土工程技术研究院有限公司	2,000,000.00	280,501.36			1,209,516.23						1,490,017.59	
南京微电子产业研究院有限公司	2,000,000.00	2,124,859.67			142,022.40						2,266,882.07	
江苏集萃先进高分子材料研究所有限公司	2,500,000.00	1,961,119.54	700,000.00		246,262.95						2,907,382.49	
南京南智先进光电集成技术研究院有限公司	3,500,000.00	11,673,247.87	1,750,000.00		1,750,876.26						15,174,124.13	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他	
南京可信区块链与 算法经济研究院有 限公司	600,000.00	563,240.96			467,297.84						1,030,538.80
交大材料科技（江 苏）研究院有限公 司	600,000.00	608,051.43			-33,778.94						574,272.49
南京兰璞高质股权 投资基金（有限合 伙）	21,000,000.00		21,000,000.00		7,303.54						21,007,303.54
南京金研创业投资 合伙企业（有限合 伙）	2,560,000.00		2,560,000.00		145.09						2,560,145.09
南京滨江房产开发 有限公司	8,144,000.00		8,144,000.00		-5,228.00						8,138,772.00
南京绿色科技研究 院有限公司	5,250,000.00	741,483.69			-226,156.24						515,327.45
江苏集萃新型药物 制剂技术研究所有 限公司	600,000.00	747,404.60			288,800.17						1,036,204.77



3、长期股权投资减值准备

项 目	期初余额	本年计提	合并增加	本年减少	期末余额
南京超新材料科技发展公	3,100,000.00				3,100,000.00
合 计	3,100,000.00				3,100,000.00

(十一) 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
南京江北新区建设投资集团有限公司	78,332,891.66	78,332,891.66
南京跃进汽车有限公司	560,000,000.00	560,000,000.00
南京城际轨道交通有限公司	557,952,700.00	557,952,700.00
航天工业发展股份有限公司	203,015,513.00	232,454,151.00
南京市商业银行股份有限公司	201,456,465.00	139,600,818.00
江苏紫金农村商业银行股份有限公司	78,146,602.80	70,611,037.53
先声药业(2096.HK)	148,748,507.67	138,013,974.25
南京宁信科创发展有限公司	280,000,000.00	130,000,000.00
南京江北新区生物医药公共服务平台有限公司	71,562,648.69	71,562,648.69
其他	75,154,192.93	99,626,192.93
合 计	2,254,369,521.75	2,078,154,414.06

2.期末重要的其他权益工具投资情况

项目名称	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
南京江北新区建设投资集团有限公司	1,181,531.10				战略投资	
南京跃进汽车有限公司	13,169,841.12				战略投资	
南京城际轨道交通有限公司					战略投资	
航天工业发展股份有限公司		169,874,279.88			战略投资	
南京市商业银行股份有限公司	14,714,563.72	184,271,453.76			战略投资	
江苏紫金农村商业银行股份有限公司	2,790,950.10	60,452,191.36			战略投资	
先声药业(2096.HK)	3,616,248.50		142,326,407.71		战略投资	



项目名称	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
南京宁信科创发展有限公司					战略投资	
南京江北新区生物医药公共服务平台有限公司					战略投资	
其他			15,286,017.78	1,473,000.00	战略投资	转让
合 计	35,473,134.54	414,597,925.00	157,612,425.49	1,473,000.00		

（十二）其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
上市公司股权	166,572,031.40	261,200,500.60
非上市公司股权	1,290,453,706.33	2,331,321,868.06
结构化产品	2,618,284,521.12	1,311,197,263.22
信托业保障基金	35,058,500.00	31,461,000.00
合 计	4,110,368,758.85	3,935,180,631.88

注：其他非流动金融资产中未纳入合并财务报表范围的结构化主体的投资信息如下：

本集团因业务发展需要，参与发起设立江苏建泉红土智能创业投资基金（有限合伙）、南京江北高新技术产业发展股权投资基金（有限合伙）、南京江北瞰智生物医药创业投资合伙企业（有限合伙）、南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）、南京中金启泓投资基金合伙企业（有限合伙）、中电科（南京）产业投资基金合伙企业（有限合伙）等基金，以上基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体，于其他非流动金融资产核算。于 2024 年 12 月 31 日，本集团在以上基金的最大风险敞口为本集团在资产负债表日所实缴基金份额的公允价值合计人民币 2,618,284,521.12 元。本集团不存在向以上基金提供财务支持的义务和意图。

（十三）投资性房地产

1. 以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	18,785,879,733.50	17,407,423.76	8,419,340,094.66	164,813,632.97	44,041,600.00		27,343,399,284.89



项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或 存货转入	公允价值变动 损益	处置	转为 自用 房地 产	
其中：房屋、建筑 物	18,785,879,733.50	17,407,423.76	8,419,340,094.66	164,813,632.97	44,041,600.00		27,343,399,284.89
二、公允价值变动 合计	3,673,911,301.50			902,949,148.61			4,576,860,450.11
其中：房屋、建筑	3,673,911,301.50			902,949,148.61			4,576,860,450.11
三、投资性房地产 账面价值合计	22,459,791,035.00	17,407,423.76	8,419,340,094.66	1,067,762,781.58	44,041,600.00		31,920,259,735.00
其中：房屋、建筑	22,459,791,035.00	17,407,423.76	8,419,340,094.66	1,067,762,781.58	44,041,600.00		31,920,259,735.00

注：①年末投资性房地产公允价值的确定参考以下资产评估报告：

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司出具的宁长城资评报字[2025]第 040 号、宁长城资评报字[2024]第 083 号、宁长城资评报字[2025]第 028 号、宁长城资评报字[2025]第 029 号、宁长城资评报字[2025]第 037 号，北京华亚正信资产评估有限公司出具的华亚正信评报字[2025]第 B12-0087 号、华亚正信评报字[2025]第 B12-0088 号、华亚正信评报字[2025]第 B12-0089 号，以及江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司出具的佳事得评报字[2025]第 0011 号、佳事得评报字[2025]第 0012 号。

②被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。

2.未办妥产权证书的投资性房地产

项 目	账面价值	未办妥产权证的原因
20 号厂房	25,488,100.00	已纳入拆迁征收范围
29 号厂房	40,737,000.00	已纳入拆迁征收范围
生物医药园	105,813,800.00	正在办理中
南京大学-南京生物医药研究院及生 物医药创新平台大楼	386,933,600.00	正在办理中
慧科大厦	259,331,300.00	正在办理中
数智溪谷	4,095,959,200.00	正在办理中
砂之船奥特莱斯	1,395,527,700.00	正在办理中
山潘二村	17,527,500.00	正在办理中
合 计	6,327,318,200.00	



(十四) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,605,098,182.79	2,655,848,031.00
固定资产清理		
合 计	2,605,098,182.79	2,655,848,031.00

1. 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	3,207,934,165.48	166,672,742.94	32,393,686.63	3,342,213,221.79
其中：房屋及建筑物	2,006,047,146.84	92,161,097.07		2,098,208,243.91
机器设备	754,298,839.96	40,669,953.99	11,681,079.40	783,287,714.55
运输工具	15,283,632.50	-190,915.71	179,928.91	14,912,787.88
电子及办公设备	329,388,844.73	14,286,610.78	19,417,772.16	324,257,683.35
其他	102,915,701.45	19,745,996.81	1,114,906.16	121,546,792.10
二、累计折旧合计：	552,086,134.48	212,775,601.16	27,746,696.64	737,115,039.00
其中：房屋及建筑物	108,408,274.79	58,108,376.98		166,516,651.77
机器设备	162,772,635.30	80,213,986.90	8,797,985.75	234,188,636.45
运输工具	13,325,442.72	507,644.71	166,000.30	13,667,087.13
电子及办公设备	186,205,586.83	60,264,274.88	17,723,460.24	228,746,401.47
其他	81,374,194.84	13,681,317.69	1,059,250.35	93,996,262.18
三、固定资产账面净值合计：	2,655,848,031.00	--	--	2,605,098,182.79
其中：房屋及建筑物	1,897,638,872.05	--	--	1,931,691,592.14
机器设备	591,526,204.66	--	--	549,099,078.10
运输工具	1,958,189.78	--	--	1,245,700.75
电子及办公设备	143,183,257.90	--	--	95,511,281.88
其他	21,541,506.61	--	--	27,550,529.92
四、减值准备合计：				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子及办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计：	2,655,848,031.00	--	--	2,605,098,182.79
其中：房屋及建筑物	1,897,638,872.05	--	--	1,931,691,592.14
机器设备	591,526,204.66	--	--	549,099,078.10
运输工具	1,958,189.78	--	--	1,245,700.75
电子及办公设备	143,183,257.90	--	--	95,511,281.88



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	21,541,506.61	--	--	27,550,529.92

2.未办妥产权证书的固定资产

项 目	账面价值	未办妥产权证的原因
裕民家园 214 套储藏室及地下室	4,367,782.21	正在办理中
鼎泰家园	1,992,461.04	正在办理中
芳庭潘园二期	27,207,489.17	土地性质为划拨地
永恒家园二期	2,377,900.91	土地性质为划拨地
凤滨综合楼	36,840,947.70	土地性质为划拨地
怡景佳园	4,776,959.29	土地性质为划拨地
仁锦苑一期	23,919,284.95	土地性质为划拨地
仁锦苑商铺	84,713,645.54	土地性质为划拨地
仁锦苑三期商铺	31,768,463.18	土地性质为划拨地
棠悦花园门面房	30,754,914.00	土地性质为划拨地
景河苑门面房	20,509,189.95	土地性质为划拨地
凤滨嘉园门面房	3,207,048.47	土地性质为划拨地
红色广场	78,370,954.91	土地性质为划拨地
侨谊河房产	40,189,252.70	土地性质为划拨地
盘城 2 号地房产	22,870,245.29	土地性质为划拨地
沿江 150 亩（蓝海雅苑）房产	4,486,927.21	土地性质为划拨地
泰山 350 亩 E 地块（盛泰嘉园）房产	21,620,397.82	土地性质为划拨地
合 计	439,973,864.34	

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。

（十五）在建工程

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
在建工程	5,347,013,534.89		5,347,013,534.89	6,473,977,219.21		6,473,977,219.21
工程物资						
合 计	5,347,013,534.89		5,347,013,534.89	6,473,977,219.21		6,473,977,219.21



1. 重要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	本期增加额	本期转入投资 性房地产金额	本期其他减 少金额	期末余额	工程 累计 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	本期利息资本化 率 (%)	资金来 源
现代产业创新 中心项目	400,000.00	990,390,515.46	415,083,314.68	1,405,473,830.14				已完 工				银行贷 款
南京生物医药 谷租赁住房 (三期) 项目	110,000.00	263,710,081.34			263,710,081.3 4			土地 收回 已停				银行贷 款
南苑邻里服务 中心项目	84,402.16	349,480,702.51	123,376,381.64			472,857,084.15	56.02	建设 中	42,000,065.14	15,250,764.10	3.50	银行贷 款
中国气象谷启 动区项目	180,000.00	531,763,869.41	131,617,676.40			663,381,545.81	36.85	建设 中	79,965,548.23	19,934,519.42	3.50	银行贷 款
南京智能制造 产业园机器人 及智能装备基	120,000.00	395,693,196.12	142,798,207.36			538,491,403.48	44.87	建设 中	44,103,238.71	15,982,647.66	3.50	银行贷 款
南京生物医药 谷建设发展有 限公司聚慧园	250,000.00	1,257,339,451.3 3	313,483,855.69	1,570,823,307.02				已完 成	302,566,317.07			银行贷 款、自 筹
南京生物医药 谷建设发展有 限公司聚智园	125,400.00	531,334,308.47	418,564,126.40			949,898,434.87		建设 中	123,713,222.11	47,519,453.06	4.02-4.07	银行贷 款、自 筹



项目名称	预算数 (万元)	期初余额	本期增加额	本期转入投资 性房地产金额	本期其他减 少金额	期末余额	工程 累计 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	本期利息资本化 率(%)	资金来 源
江苏南京市生 物医药谷人才 公租房项目	150,000.00	666,273,792.34	268,291,303.79			934,565,096.13		建设 中	149,226,325.15	31,582,256.07	3.4-4.02	银行贷 款、自 筹
北联永泰广场 项目	114,000.00	252,843,940.32	277,898,821.10			530,742,761.42	46.56	建设 中	17,526,319.75	10,468,941.97	3.21	自筹
合 计	1,533,802.16	5,238,929,857.3 0	2,091,113,687.06	2,976,297,137.16	263,710,081.3 4	4,089,936,325.86	—	—	759,101,036.16	140,738,582.28	—	—

注：①被抵押、质押等所有权受到限制的在建工程情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。

②因本公司南京生物医药谷租赁住房（三期）项目的土地已由南京江北新区管理委员会规划和自然资源局收回，本期其他减少 263,710,081.34 元。



(十六) 使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	1,007,273,330.06	-345,616.66	110,473,393.92	896,454,319.48
其中：房屋及建筑物	1,006,282,295.38	-345,616.66	109,482,359.24	896,454,319.48
机器运输办公设备	991,034.68		991,034.68	
二、累计折旧合计：	191,406,789.88	145,979,980.79	55,772,133.83	281,614,636.84
其中：房屋及建筑物	190,581,008.30	145,814,727.69	54,781,099.15	281,614,636.84
机器运输办公设备	825,781.58	165,253.10	991,034.68	
三、使用权资产账面净值合计	815,866,540.18			614,839,682.64
其中：房屋及建筑物	815,701,287.08			614,839,682.64
机器运输办公设备	165,253.10			
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
五、使用权资产账面价值合计	815,866,540.18	—	—	614,839,682.64
其中：房屋及建筑物	815,701,287.08	—	—	614,839,682.64
机器运输办公设备	165,253.10	—	—	

(十七) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	1,209,288,640.43	8,293,107.54	67,626,578.29	1,149,955,169.68
其中：软件	486,148,447.55	5,904,312.92		492,052,760.47
土地使用权	723,029,938.16		67,626,578.29	655,403,359.87
专利权及非专利技术	96,952.84			96,952.84
商标权	13,301.88			13,301.88
数据资源		2,388,794.62		2,388,794.62
二、累计摊销合计	255,632,253.52	67,669,314.27	7,777,056.38	315,524,511.41
其中：软件	198,455,471.90	51,209,619.95		249,665,091.85
土地使用权	57,090,082.97	16,454,420.50	7,777,056.38	65,767,447.09
专利权及非专利技术	73,396.77	5,273.82		78,670.59
商标权	13,301.88			13,301.88
数据资源				
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
专利权及非专利技术				
商标权				



项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
数据资源				
四、账面价值合计	953,656,386.91	--	--	834,430,658.27
其中：软件	287,692,975.65	--	--	242,387,668.62
土地使用权	665,939,855.19	--	--	589,635,912.78
专利权及非专利技术	23,556.07	--	--	18,282.25
商标权		--	--	
数据资源				2,388,794.62

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。

（十八）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	其他减少的原因
技术服务费	16,085,416.79		1,434,999.96		14,650,416.83	
金融机构服务费	167,828,379.68	18,812,700.00	21,864,562.32		164,776,517.36	
装修维修及改造费用	448,677,525.24	259,744,069.61	186,488,695.31		521,932,899.54	
合 计	632,591,321.71	278,556,769.61	209,788,257.59		701,359,833.73	

（十九）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵消后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	542,822,317.26	2,178,256,831.47	466,611,184.12	1,867,216,055.84
资产减值准备	53,904,611.87	222,586,009.96	44,910,232.54	179,741,979.06
可抵扣亏损	237,795,248.74	951,180,994.95	130,629,323.25	522,517,293.01
金融资产公允价值变动损失	5,321,504.44	21,286,017.78	4,571,504.44	18,286,017.78
原可供出售金融资产计提的减值准备	26,975,000.00	107,900,000.00	26,975,000.00	107,900,000.00
租赁时间性差异				
租赁负债税会差异	164,984,310.18	659,937,240.70	212,596,631.86	851,056,797.91
投资性房地产公允价值变动	16,014,739.86	64,058,959.42	9,101,589.86	36,406,359.42
合并层面未实现内部交易损益	37,826,902.17	151,307,608.66	37,826,902.17	151,307,608.66
二、递延所得税负债	2,162,385,581.27	8,725,444,375.33	1,962,620,890.89	7,926,645,536.13
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	145,177,624.26	580,710,497.02	158,846,597.98	635,386,391.95



项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资产 /负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
以公允价值计量的投资性房地产公允 价值变动	1,774,371,942.17	7,173,389,818.98	1,517,784,411.27	6,147,039,695.39
合并范围内有限合伙企业未分配利润	67,759,709.13	271,038,836.52	60,558,965.46	242,235,861.83
使用权资产摊销税会差异	153,709,920.66	614,839,682.64	203,901,654.49	815,866,540.20
固定资产折旧	19,238,380.54	76,953,522.14	19,238,380.54	76,953,522.15
投资性房地产转换为固定资产税会差 异	2,128,004.51	8,512,018.03	2,290,881.15	9,163,524.61

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	229,140,803.30	143,625,367.24
可抵扣亏损	1,373,461,227.41	1,340,546,347.61
合 计	1,602,602,030.71	1,484,171,714.85

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额	备 注
2024 年		108,760,983.39	
2025 年	233,585,581.22	338,264,853.55	
2026 年	166,394,249.07	205,331,661.14	
2027 年	220,220,449.49	346,469,843.91	
2028 年	431,048,142.66	341,719,005.62	
2029 年	322,212,804.97		
合计	1,373,461,227.41	1,340,546,347.61	

(二十) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款		1,060,380,000.00
预付设备及工程款	1,004,805,410.55	350,864,961.93
南京集成电路设计服务产业创新中心 有限公司转让持有待售股权资产		41,252,458.42
待处置长期资产	495,275,466.29	495,211,747.24
预付土地款	1,151,837,500.80	
合 计	2,651,918,377.64	1,947,709,167.59

注：待处置长期资产为南京北联建设发展有限公司北联天地项目，该项目已终止，对应土地 NO. 新区 2019G02 地块待收回。



（二十一）短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	5,255,500,000.00	3,577,954,510.00
保证借款	547,000,000.00	200,000,000.00
应计利息	5,954,051.50	3,500,801.34
合 计	5,808,454,051.50	3,781,455,311.34

2. 保证借款

债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	保证人	借款利率
中国农业银行股份有限公司南京盘城支行	200,000,000.00	2023/9/18	2024/9/14	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.24%
中国邮政储蓄银行股份有限公司南京浦口支行	50,000,000.00	2024/5/7	2025/5/6	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.40%
中国光大银行股份有限公司南京江北支行	126,000,000.00	2024/9/13	2025/9/12	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.00%
中国光大银行股份有限公司南京江北支行	74,000,000.00	2024/11/5	2025/11/4	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.00%
宁波银行南京分行	50,000,000.00	2024/12/11	2025/12/11	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.35%
交通银行	7,000,000.00	2024/12/29	2025/12/25	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.00%
宁波银行南京分行	10,000,000.00	2024/11/29	2025/11/29	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.10%
中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市浦口支行	30,000,000.00	2024/10/9	2025/10/8	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.35%
合计	547,000,000.00				

（二十二）应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,031,432,089.77	1,880,022,300.11
1-2 年	775,252,073.77	1,097,539,570.07
2-3 年	467,425,021.89	96,326,817.43
3 年以上	115,015,806.00	87,897,012.65
合 计	5,389,124,991.43	3,161,785,700.26

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
浙江亚厦装饰股份有限公司	65,673,508.58	尚未结算
中国建筑第五工程局有限公司	147,837,106.71	尚未结算



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
黑龙江省建工集团有限责任公司	160,888,641.73	尚未结算
中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司	26,072,800.00	尚未结算
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	278,673,498.68	尚未结算
上海建工一建集团有限公司	163,913,581.79	尚未结算
武汉市众向科技有限公司	1,238,938.05	尚未结算
南通华新建工集团有限公司	16,798,942.71	尚未结算
江苏南通二建集团有限公司	14,190,344.48	尚未结算
中建八局第三建设有限公司	11,648,228.99	尚未结算
赛越信息技术江苏有限公司	3,510,497.70	尚未结算
聚象数字科技（江苏）有限公司	3,105,142.97	尚未结算
南京鑫锺铸通信科技发展有限公司	2,639,850.00	尚未结算
武汉天源迪科数据科技有限公司	2,566,371.68	尚未结算
北京飞渡科技有限公司	1,823,593.22	尚未结算
合 计	900,581,047.29	--

（二十三）预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	65,835,480.85	82,585,718.29
1 年以上	10,363,563.07	5,753,512.50
合 计	76,199,043.92	88,339,230.79

账龄超过 1 年的重要预收账款：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
江苏金丫科技有限公司	518,000.00	尚未结算
南京道大药业有限公司	506,771.45	尚未结算
江苏万全智能环境设备有限公司	438,625.28	尚未结算
华录易云科技有限公司	219,777.43	尚未结算
南京龙福新科技实业有限公司	216,000.00	尚未结算
合 计	1,899,174.16	--

（二十四）合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款	108,514,171.30	33,999,308.03
预收房屋销售款	2,076,033,430.89	2,425,235,785.80
预收商品销售款	13,076,378.59	18,955,005.51
其他	4,480,647.05	3,090,924.91
合 计	2,202,104,627.83	2,481,281,024.25



（二十五）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	16,547,013.55	243,643,074.30	243,626,397.42	16,563,690.43
二、离职后福利--设定提存计划	1,415,345.46	25,430,258.79	25,491,840.97	1,353,763.28
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利		7,390,132.20	7,390,132.20	
合 计	17,962,359.01	276,463,465.29	276,508,370.59	17,917,453.71

2.短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,788,931.47	197,177,223.16	197,456,663.03	14,509,491.60
二、职工福利费	792,116.86	12,058,286.74	11,886,250.37	964,153.23
三、社会保险费	23,814.40	10,665,599.38	10,648,828.10	40,585.68
其中：医疗保险费及生育保险费	22,433.92	9,896,514.23	9,880,617.07	38,331.08
工伤保险费	1,380.48	420,483.56	419,609.44	2,254.60
其他		348,601.59	348,601.59	
四、住房公积金	11,712.00	18,587,426.40	18,573,982.00	25,156.40
五、工会经费和职工教育经费	915,380.80	3,473,515.05	3,383,105.87	1,005,789.98
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	15,058.02	1,681,023.57	1,677,568.05	18,513.54
合 计	16,547,013.55	243,643,074.30	243,626,397.42	16,563,690.43

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	46,018.56	19,481,032.84	19,448,423.24	78,628.16
二、失业保险费	1,438.08	700,486.21	699,466.79	2,457.50
三、企业年金缴费	1,367,888.82	5,248,739.74	5,343,950.94	1,272,677.62
合 计	1,415,345.46	25,430,258.79	25,491,840.97	1,353,763.28

（二十六）应交税费

项 目	期末余额	期初余额
营业税	2,107,510.11	2,107,510.11
增值税	77,195,279.16	75,335,098.33
企业所得税	125,953,836.16	211,251,573.65
城市维护建设税	5,412,031.20	6,619,929.74



项 目	期末余额	期初余额
房产税	54,351,119.47	30,193,797.64
土地使用税	4,326,450.06	4,130,991.67
土地增值税	92,554,771.12	67,319,473.06
个人所得税	829,349.56	826,281.81
教育费附加（含地方教育费附加）	3,937,295.32	4,802,673.69
印花税	6,880,204.18	8,760,010.07
环保税	2,164,026.84	5,268,271.96
其他税费	115,181.91	110,865.41
合 计	375,827,055.09	416,726,477.14

（二十七）其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	21,441,662.01	21,420,579.30
应付股利		
其他应付款项	2,967,839,782.21	6,536,313,517.44
合 计	2,989,281,444.22	6,557,734,096.74

1.应付利息情况

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	20,273,900.00	
非金融机构借款应计利息	1,167,762.01	21,420,579.30
合 计	21,441,662.01	21,420,579.30

2.其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
往来款	1,984,706,086.55	5,949,274,865.26
定金、押金及保证金	321,724,994.71	417,097,216.23
代收款项	402,732,500.12	124,960,695.97
税收滞纳金		5,938,125.94
其他	258,676,200.83	39,042,614.04
合 计	2,967,839,782.21	6,536,313,517.44

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	479,293,856.55	暂未达到支付时点
南京扬子开发投资有限公司	252,100,000.00	暂未达到支付时点



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
南京市浦口区人民政府沿江街道办事处	50,000,000.00	暂未达到支付时点
南京江北水务发展有限公司	321,393,249.97	暂未达到支付时点
南京江北公用建设工程有限公司	151,237,718.06	暂未达到支付时点
南京市浦口区拆迁管理中心	110,000,000.00	暂未达到支付时点
南京市土地储备中心	34,339,365.57	暂未达到支付时点
南京高新公用事业有限责任公司	35,521,032.68	暂未达到支付时点
南京市浦口区财政局	10,000,000.00	暂未达到支付时点
押金保证金	175,663,232.51	暂未达到支付时点
南京扬子国资投资集团有限责任公司	48,689,917.12	暂未达到支付时点
南京康星科技产业园运营管理有限公司	16,999,706.60	暂未达到支付时点
南京浦园冰淇淋机械制造有限公司	10,000,000.00	暂未达到支付时点
合 计	1,695,238,079.06	--

（二十八）一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款（附注八、三十）	8,115,118,616.53	5,219,703,915.50
1 年内到期的应付债券（附注八、三十一）	5,325,925,362.78	11,408,920,456.05
1 年内到期的长期应付款（附注八、三十三）	220,490,067.88	1,277,228,164.35
1 年内到期的租赁负债（附注八、三十二）	135,789,569.63	213,570,988.74
合 计	13,797,323,616.82	18,119,423,524.64

（二十九）其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	271,516,610.31	278,267,079.30
预提费用	7,438,646.51	13,678,260.23
合 计	278,955,256.82	291,945,339.53

其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
24 江北新区 SCP001	800,000,000.00	2024/8/14	90 天	800,000,000.00	
合 计	800,000,000.00	--	--	800,000,000.00	

续：

债券名称	本期发行	按面值计提	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
24 江北新区 SCP001	800,000,000.00	3,925,479.45	18,867.92	803,944,347.37	
合 计	800,000,000.00	3,925,479.45	18,867.92	803,944,347.37	



(三十) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
抵押借款	1,870,000,000.00	1,191,000,000.00	
保证借款	25,277,473,948.68	25,146,006,802.45	
保证及抵押借款	4,272,616,000.00	3,796,826,000.00	
保证及质押借款	2,603,381,600.00	2,537,000,000.00	
保证、抵押及质押借款	2,247,637,788.92	2,331,718,280.28	
信用借款	20,900,776,621.90	8,548,769,592.87	
质押借款	80,000,000.00		
计提利息	173,713,829.92	182,425,509.30	
小计	57,425,599,789.42	43,733,746,184.90	
减：一年内到期部分【附注八、（二十八）】	8,115,118,616.53	5,219,703,915.50	
合 计	49,310,481,172.89	38,514,042,269.40	—

1. 质押借款

债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	借款利率	质押物
杭州银行股份有限公司南京鼓楼支行	80,000,000.00	2023/11/16	2025/11/12	3.450%	发明专利权质押
合计	80,000,000.00				

2. 抵押借款

债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	借款利率	抵押物
农业银行江北新区分行	780,000,000.00	2019/7/23	2033/7/22	3.36%	北斗大厦,研发大厦,鼎业百泰大楼一期,鼎业百泰大楼二期
兴业银行	768,000,000.00	2024/5/29	2044/5/29	3.30%	孵鹰大厦
中国农业银行股份有限公司南京高新技术开发区支行	22,000,000.00	2021/2/1	2025/7/31	3.96%	“苏(2019)宁浦不动产权第 0032688 号”会展中心房产
中国农业银行股份有限公司南京高新技术开发区支行	300,000,000.00	2021/3/2	2031/1/31	3.71%	“苏(2019)宁浦不动产权第 0032688 号”会展中心房产
合计	1,870,000,000.00				



3. 保证借款

债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	保证人	借款利率
工商银行南京大厂支行	220,000,000.00	2019/6/4	2028/12/31	南京扬子国资投资集团有限责任公司	3.69%
工商银行南京大厂支行	439,000,000.00	2020/11/5	2028/12/18	南京扬子国资投资集团有限责任公司	3.36%
广州银行南京莫愁湖支行	15,000,000.00	2017/5/8	2025/5/8	南京江北公用建设工程有限公司	3.85%
农业银行江北新区分行	258,399,452.10	2020/7/13	2032/1/8	南京扬子国资投资集团有限责任公司	3.36%
紫金农商银行江北新区分行	220,000,000.00	2017/1/19	2025/1/3	江苏省南京浦口经济开发总公司	3.60%
农业银行南京分行	90,000,000.00	2024/1/19	2033/1/8	南京扬子国资投资集团有限责任公司	3.20%
农业银行南京分行	70,100,547.90	2024/6/25	2035/7/8	南京扬子国资投资集团有限责任公司	2.95%
农业银行顶山支行	40,000,000.00	2024/3/25	2034/7/8	南京扬子国资投资集团有限责任公司	2.95%
江苏银行南京浦口支行	141,500,000.00	2019/1/4	2026/1/3	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.70%
中国农业银行南京江北新区分行	545,960,000.00	2019/7/24	2030/7/22	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.36%
招商银行南京分行迈皋桥支行	84,040,000.00	2019/7/25	2030/7/22	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.36%
中国农业银行江北新区支行	649,700,000.00	2020/1/8	2030/1/7	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.06%
招商银行南京迈皋桥支行	80,300,000.00	2020/1/17	2030/1/7	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.06%
中国农业银行江苏自贸试验区南京片区支行	175,000,000.00	2021/3/19	2028/2/22	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.70%
招商银行江北新区支行	795,000,000.00	2021/9/29	2043/9/27	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.50%



债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	保证人	借款利率
中国农业银行	480,000,000.00	2022-05-11	2037/11/10	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.05%
交通银行江苏省分行（高新开发区支行）	493,380,000.00	2021/1/7	2039/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.41%
中国农业银行江苏自贸试验区南京片区支行	392,360,000.00	2021/1/7	2039/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.41%
中国农业银行江苏自贸试验区南京片区支行	278,000,000.00	2021/1/1	2040/12/29	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.65%
中国工商银行股份有限公司南京高新技术开发区支行	520,000,000.00	2022/1/1	2046/12/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.41%
中国建设银行高新开发区支行	80,000,000.00	2022/1/1	2046/12/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.41%
交通银行江苏省分行（高新开发区支行）	287,000,000.00	2022/12/22	2042/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.00%
工商银行	276,780,000.00	2023/3/29	2048/2/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.05%
中国银行南京高新支行	786,000,000.00	2021/9/1	2035/9/20	南京软件园科技发展有限公司	4.40%
招商银行南京迈皋桥支行	294,000,000.00	2021/9/1	2035/9/20	南京软件园科技发展有限公司	4.40%
浦发银行江北支行	252,000,000.00	2021/9/1	2035/9/20	南京软件园科技发展有限公司	4.40%
中国农业银行股份有限公司江北自贸试验区南京片区支行	568,000,000.00	2021/9/1	2035/9/20	南京软件园科技发展有限公司	4.40%
江苏紫金农商银行	100,000,000.00	2024/1/1	2026/12/18	南京软件园科技发展有限公司	3.65%
中国银行浦云路支行	591,008,000.00	2021/8/27	2041/6/21	南京软件园科技发展有限公司	4.40%
上海浦东发展银行南京支行	51,000,000.00	2021/8/27	2025/6/21	南京软件园科技发展有限公司	4.40%



债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	保证人	借款利率
交通银行股份有限公司南京江北新区分行	152,966,000.00	2021/11/4	2025/6/21	南京软件园科技发展有限公司	4.40%
北京银行股份有限公司南京分行	480,000,000.00	2024/10/31	2029/11/27	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.25%-3.85%
南京银行股份有限公司江北新区分行	240,000,000.00	2024/11/15	2029/10/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.25%-3.85%
银团-中国工商银行股份有限公司南京江北新区分行	459,000,000.00	2023/9/20	2028/9/14	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.25%-3.85%
银团-中国银行股份有限公司南京江北新区分行	150,000,000.00	2023/10/7	2028/9/14	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.25%-3.85%
中国民生银行股份有限公司南京江北新区分行	580,000,000.00	2024/9/18	2029/9/17	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.25%-3.85%
兴业银行六合支行	254,493,658.00	2021/2/5	2026/2/4	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.25%-3.85%
银团-北京银行股份有限公司南京分行	325,000,000.00	2023/6/20	2028/4/23	南京新居建设集团有限公司	2.25%-3.85%
银团-中国农业银行股份有限公司南京六合支行	1,870,000,000.00	2023/1/1	2028/4/23	南京新居建设集团有限公司	2.25%-3.85%
中国民生银行股份有限公司南京分行	110,000,000.00	2024/12/26	2029/12/25	南京新居建设集团有限公司	2.25%-3.85%
银团-南京银行股份有限公司南京江北新区分行	5,000,000.00	2023/9/28	2028/4/1	南京新居建设集团有限公司、南京仁恒江洲房地产开发有限公司	2.25%-3.85%
银团-中国建设银行股份有限公司南京江北新区分行	257,520,000.00	2023/7/6	2028/4/1	南京新居建设集团有限公司、南京仁恒江洲房地产开发有限公司	2.25%-3.85%
银团-中国银行股份有限公司南京江北新区分行	410,350,000.00	2023/5/18	2028/4/1	南京新居建设集团有限公司、南京仁恒江洲房地产开发有限公司	2.25%-3.85%
银团-中信银行股份有限公司南京分行	88,000,000.00	2023/11/30	2028/4/1	南京新居建设集团有限公司、南京仁恒江洲房地产开发有限公司	2.25%-3.85%



债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	保证人	借款利率
江苏紫金农村商业银行股份有限公司江北新区分行	20,000,000.00	2024/6/28	2034/5/1	南京新居建设集团有限公司	2.25%-3.85%
中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	830,000,000.00	2024/6/7	2034/5/1	南京新居建设集团有限公司	2.25%-3.85%
国家开发银行江苏分行	10,000,000.00	2024/12/20	2039/12/19	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.75%
国家开发银行江苏分行	360,000,000.00	2024/12/23	2034/12/22	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.80%
交通银行南京高新开发区支行	926,620,000.00	2021/1/1	2036/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.76%
交通银行南京高新开发区支行银团贷款-南京银行	14,180,000.00	2021/4/27	2036/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.51%
交通银行南京高新开发区支行银团贷款-南京银行	17,730,000.00	2021/7/29	2036/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.41%
交通银行南京高新开发区支行银团贷款-南京银行	265,101,764.72	2021/1/11	2036/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.76%
交通银行南京高新开发区支行银团贷款-招商银行	12,420,000.00	2021/4/27	2036/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.51%
交通银行南京高新开发区支行银团贷款-招商银行	18,620,000.00	2021/7/29	2036/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.41%
交通银行南京高新开发区支行银团贷款-招商银行	231,090,000.00	2021/1/11	2036/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.76%
民生通惠资产管理有限公司	600,000,000.00	2020/1/9	2025/1/9	南京扬子国资投资集团有限责任公司	5.50%
民生通惠资产管理有限公司	300,000,000.00	2020/3/13	2025/3/13	南京扬子国资投资集团有限责任公司	5.30%
兴业银行南京浦口支行	56,000,000.00	2024/1/2	2052/10/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.65%
兴业银行南京浦口支行	430,000,000.00	2022/10/31	2052/10/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.40%



债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	保证人	借款利率
中国工商银行股份有限公司 南京市高新技术开发区支行	94,480,000.00	2022/10/8	2047/9/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.45%
中国工商银行股份有限公司 南京市高新技术开发区支行	160,616,000.00	2023/1/1	2047/9/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.80%
中国工商银行股份有限公司 南京市高新技术开发区支行	292,904,000.00	2023/3/20	2047/9/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.55%
中国银行股份有限公司南京 江北新区分行	413,180,000.00	2020/4/30	2032/4/20	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.15%
中国银行股份有限公司南京 江北新区分行	200,000,000.00	2024/8/27	2044/2/22	南京江北新区产业投资集团有限公司	2.85%
中信银行南京江北自贸区支行	137,660,000.00	2024/5/30	2026/11/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.00%
工商银行新街口支行	88,679,514.07	2021/1/1	2035/12/31	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.11%
工商银行新街口支行	62,209,924.49	2022/1/1	2036/1/1	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.21%
杭州银行南京大行支行	48,000,000.00	2024/1/1	2025/12/26	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.25%
华夏银行	36,000,000.00	2024/2/29	2026/2/26	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.60%
建设银行江北新区分行	143,000,000.00	2023/1/6	2047/12/20	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.90%
南京银行大厂支行	49,000,000.00	2024/7/31	2027/7/30	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.60%
南京银行大厂支行	27,000,000.00	2023/9/24	2026/9/24	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.70%
南京银行大厂支行	37,500,000.00	2022/1/4	2025/1/3	南京智能制造产业园建设发展有限公司	4.25%
宁波银行	31,000,000.00	2024/6/4	2027/6/3	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.60%



债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	保证人	借款利率
紫金银行葛塘支行	50,000,000.00	2024/1/1	2026/12/18	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.30%
紫金银行葛塘支行	99,970,000.00	2023/1/10	2026/1/8	南京智能制造产业园建设发展有限公司	3.98%
杭州银行股份有限公司南京大厂支行	90,000,000.00	2024/1/1	2026/12/25	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.45%
杭州银行股份有限公司南京大厂支行	90,000,000.00	2023/12/13	2026/12/11	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.80%
华夏银行南京浦口支行	90,000,000.00	2024/11/19	2026/11/18	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.10%
江苏银行股份有限公司南京桥北支行	71,000,000.00	2024/10/25	2027/10/24	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.10%
江苏银行股份有限公司南京桥北支行	45,000,000.00	2022/4/24	2027/4/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.25%
江苏紫金农村商业银行股份有限公司沿江支行	49,800,000.00	2024/12/26	2027/6/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.40%
江苏紫金农村商业银行股份有限公司沿江支行	49,500,000.00	2022/1/29	2025/1/20	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.65%
交通银行南京高新开发区支行	505,000,000.00	2022/7/29	2047/6/20	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.65%
南京银行股份有限公司高新开发区支行	144,000,000.00	2024/12/20	2026/10/31	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.70%
平安银行股份有限公司南京分行	54,000,000.00	2023/7/31	2026/7/27	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.35%
上海浦东发展银行股份有限公司南京江北支行	16,072,527.60	2023/12/21	2043/12/20	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.90%
中国工商银行股份有限公司南京江北新区支行	408,000,000.00	2024/1/1	2046/12/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.36%
中国工商银行股份有限公司南京江北新区支行	13,000,000.00	2022/12/8	2047/6/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.41%



债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	保证人	借款利率
中国工商银行股份有限公司 南京江北新区支行	160,000,000.00	2022/8/23	2046/12/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.61%
中国工商银行股份有限公司 南京江北新区支行	290,000,000.00	2024/4/28	2046/12/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.71%
中国工商银行股份有限公司 南京江北新区支行	29,000,000.00	2022/7/21	2047/6/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.76%
中国工商银行股份有限公司 南京江北新区支行	346,000,000.00	2024/1/4	2046/12/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.96%
中国工商银行股份有限公司 南京江北新区支行"	30,000,000.00	2023/1/1	2047/6/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.01%
交通银行股份有限公司江苏 省分行	724,000,000.00	2022/8/30	2046/12/30	南京江北新区产业投资集团有限公司	LPR-0.75
中国农业银行股份有限公司 南京分行	10,000,000.00	2023/1/9	2028/6/25	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.00%
江苏紫金农村商业银行股份 有限公司	49,800,000.00	2024/6/28	2027/6/18	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.35%
中国工商银行股份有限公司 南京珠江支行	1,100,000,000.00	2023/4/27	2030/4/25	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.65%
江苏紫金农村商业银行股份 有限公司顶山支行	49,000,000.00	2024/2/8	2027/2/5	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.35%
南京银行高新开发区支行	63,000,000.00	2023/9/15	2026/9/14	南京江北新区产业投资集团有限公司	3.50%
江苏紫金农村商业银行	49,800,000.00	2024/6/27	2027/6/18	南京北联资产经营管理有限公司	3.35%
中国农业银行股份有限公司 江北新区分行	32,682,559.80	2021/11/24	2025/5/21	南京江北新区产业投资集团有限公司	4.20%
合计	25,277,473,948.68				



4. 保证及抵押借款

债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	借款利率	担保人/抵押物
北京银行江北新区支行	500,000,000.00	2018/12/26	2028/12/3	3.55%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/南京江北新区产业投资集团有限公司名下位于浦口区星火路 11 号房产，浦口区星火路 9 号房产，江北新区新锦湖路 3-7 号房产
农业银行顶山支行（银团）	539,470,000.00	2020/1/10	2029/1/20	3.36%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/国有建设用地使用权
中国银行（银团）	262,180,000.00	2020/1/16	2031/7/20	3.36%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/国有建设用地使用权
招商银行（银团）	112,350,000.00	2020/1/14	2028/7/20	3.36%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/国有建设用地使用权
中国农业银行股份有限公司南京分行	170,180,000.00	2024/1/19	2029/7/20	3.20%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/国有建设用地使用权
招商银行股份有限公司南京分行	42,550,000.00	2024/1/22	2029/7/20	2.95%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/国有建设用地使用权
中国银行	99,270,000.00	2024/2/1	2031/7/20	2.95%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/国有建设用地使用权
农业银行顶山支行	210,000,000.00	2024/3/25	2031/7/20	2.95%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/国有建设用地使用权
中国银行	170,000,000.00	2024/7/1	2031/7/20	3.20%	南京扬子国资投资集团有限责任公司/房地产-写字楼
招商银行	73,630,000.00	2024/7/16	2031/7/20	3.20%	南京扬子国资投资集团有限责任公司
工商银行高新支行	858,715,200.00	2023/1/11	2024/9/23	4.56%	南京江北新区产业投资集团有限公司、土地使用权抵押
招商银行股份有限公司南京江北新区支行	685,949,040.00	2023/1/11	2035/3/23	4.56%	南京江北新区产业投资集团有限公司、土地使用权抵押



债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	借款利率	担保人/抵押物
宁波银行股份有限公司南京江北新区支行	318,225,600.00	2023/1/11	2035/3/23	4.56%	南京江北新区产业投资集团有限公司、土地使用权抵押
南京银行高新技术开发区支行	230,096,160.00	2023/1/11	2035/3/23	4.56%	南京江北新区产业投资集团有限公司、土地使用权抵押
合计	4,272,616,000.00				

5. 保证及质押借款

债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	借款利率	担保人/质押物
中国农业银行（银团）南京高新支行	600,000,000.00	2016/7/8	2027/12/27	3.96%	①南京江北新区产业投资集团有限公司提供担保；②新居公司南京高新区盘城后街片区棚户区改造项目高新区管委会采购服务资金之应收账款作为质押物
江苏银行股份有限公司南京浦口支行	80,000,000.00	2016/7/21	2026/12/27	4.70%	
中国工商银行股份有限公司南京江北新区支行	1,297,233,600.00	2021/1/1	2045/12/15	3.36%	担保人：南京江北新区产业投资集团有限公司；质押物：应收账款智能制造产业园龙山南路租赁住房项目经营收入 51.07 亿元
中国工商银行股份有限公司南京江北新区支行	29,940,000.00	2024/7/4	2045/12/15	3.71%	
中国工商银行股份有限公司南京江北新区支行	395,208,000.00	2024/1/10	2045/12/15	3.96%	
中国农业发展银行南京浦口支行	201,000,000.00	2022/7/29	2042/7/21	4.20%	担保人：南京江北新区产业投资集团有限公司；质押物：应收租赁协议下的租金和物业费款项
合计	2,603,381,600.00				

6. 保证、抵押及质押借款

债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	借款利率	担保人/抵押物/质押物
中国农业发展银行南京市六合支行	260,000,000.00	2016/5/29	2031/5/23	4.30%	①南京江北新区公用控股集团有限公司提供担保连带保证责任；②以南京江北新区建设投资集团有限公司（曾用名：南京化学工业园有限公司）位于六合区大厂天圣路 111 号方



债权单位	年末金额	借款开始日	借款结束日	借款利率	担保人/抵押物/质押物
					水雅域商业办公楼以及南京广德置业有限公司位于六合区大厂方水路 158 号房产作为抵押物（商务中心）；③并由南京新北建设发展有限公司以南京化学工业园景河苑农民集中居住建设项目委托代建购买服务协议项下应收账款作为质押物
中国农业发展银行南京浦口支行	1,170,000,000.00	2015/10/30	2030/10/29	4.20%	①保证：南京江北新区产业投资集团有限公司；②南京高新药谷开发建设有限公司以其中丹研发楼一期 B 栋房产作为抵押物；③新居本部：应收委托代建购买服务合同款提供担保
中国工商银行股份有限公司南京高新技术开发区支行	358,000,000.00	2019/8/30	2033/7/28	3.94%	质押物：应收账款电子信息产业园经营收入 104,319 万元
中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	459,637,788.92	2020/3/27	2035/3/19	4.21%	担保人：南京江北新区产业投资集团有限公司；抵押物：位于南京江北新区科创大道 9 号的 46 幢工业房地产及 17 幢科研房地产；质押物：智能制造产业园中山片区特定资产经营收入
合计	2,247,637,788.92				

（三十一）应付债券

1.应付债券

项 目	期末余额	期初余额
应付债券	26,955,397,348.87	29,129,912,232.02
减：一年内到期部分	5,325,925,362.78	11,408,920,456.05
合 计	21,629,471,986.09	17,720,991,775.97

2.应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
23 南京软件 PPN001	500,000,000.00	2023-4-26	3 年	500,000,000.00	512,505,215.77



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
23 南京软件 PPN002	500,000,000.00	2023-6-9	3 年	500,000,000.00	509,503,698.88
19 北园 03	300,000,000.00	2019-4-25	4 年	300,000,000.00	300,000,000.00
新居优 01	540,000,000.00	2023-7-25	4 年	540,000,000.00	547,848,000.00
新居优 02	572,000,000.00	2023-7-25	4 年	572,000,000.00	580,313,066.66
新居优 03	548,000,000.00	2023-7-25	5 年	548,000,000.00	555,964,266.67
17 南京高新债	800,000,000.00	2017-12-6	7 年	800,000,000.00	160,506,214.76
18 江北产投债 01	2,000,000,000.00	2018-6-15	7 年	2,000,000,000.00	828,687,500.43
19 江北新区 PPN001	1,000,000,000.00	2019-3-29	5 年	1,000,000,000.00	1,035,172,954.92
20 江北新区 MTN001	1,200,000,000.00	2020-4-14	5 年	1,200,000,000.00	1,229,898,794.95
20 江北新区 MTN003	500,000,000.00	2020-9-15	5 年	500,000,000.00	505,919,857.02
21 产投 01	1,000,000,000.00	2021-2-9	5 年	1,000,000,000.00	1,038,892,048.62
21 江北新区 PPN002	600,000,000.00	2021-2-26	3 年	600,000,000.00	621,367,720.10
21 江北新区 PPN001	500,000,000.00	2021-1-27	3 年	500,000,000.00	518,925,750.71
21 江北新区 PPN003	500,000,000.00	2021-3-3	3 年	500,000,000.00	517,382,990.44
21 江北产投债 01	1,200,000,000.00	2021-3-11	3+2+2 年	1,200,000,000.00	1,237,330,660.30
21 江北新区 PPN004	800,000,000.00	2021-4-9	3 年	800,000,000.00	823,091,134.17
21 江北新区 MTN001	1,000,000,000.00	2021-4-16	3 年	1,000,000,000.00	1,026,653,568.37
21 产投 02	500,000,000.00	2021-7-27	3+2 年	500,000,000.00	507,227,549.36
21 江北新区 MTN004	2,000,000,000.00	2021-8-27	3 年	2,000,000,000.00	2,021,233,924.91
21 江北产投债 02	500,000,000.00	2021-9-6	3+2+2 年	500,000,000.00	504,881,068.76
21 江北产投债 03	800,000,000.00	2021-9-9	7 年	800,000,000.00	807,202,915.80
22 江北新区 PPN001	300,000,000.00	2022-1-27	3 年	300,000,000.00	309,122,077.61
22 江北新区 PPN002	300,000,000.00	2022-3-22	3 年	300,000,000.00	308,197,682.89
22 江北新区 MTN001	1,000,000,000.00	2022-4-22	3 年	1,000,000,000.00	1,020,170,876.95
22 产投 G1	730,000,000.00	2022-8-12	5 年	730,000,000.00	736,470,094.52
22 江北产投债 01	700,000,000.00	2022-11-9	7 年	700,000,000.00	700,448,157.56
22 江北新区 MTN004	900,000,000.00	2022-12-26	3 年	900,000,000.00	897,764,698.48
23 江北新区 MTN001	1,000,000,000.00	2023-1-11	3 年	1,000,000,000.00	1,030,705,483.44
23 江北新区 MTN002	1,000,000,000.00	2023-1-13	3 年	1,000,000,000.00	1,031,241,784.42
23 江北产投债 01	610,000,000.00	2023-1-17	7 年	610,000,000.00	630,321,714.58
23 江北新区 MTN003	1,100,000,000.00	2023-1-19	3 年	1,100,000,000.00	1,133,716,202.72
23 产投 G2	1,850,000,000.00	2023-3-3	5 年	1,850,000,000.00	1,891,319,568.87
23 产投 K1	600,000,000.00	2023-6-20	3 年	600,000,000.00	610,369,916.61
23 江北新区 MTN005	1,000,000,000.00	2023-8-11	5 年	1,000,000,000.00	1,008,931,591.88
23 江北新区 MTN006	1,000,000,000.00	2023-8-18	5 年	1,000,000,000.00	1,008,308,823.62
23 产投 G3	420,000,000.00	2023-9-8	5 年	420,000,000.00	422,314,656.27



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2024 江北新区 MTN001	500,000,000.00	2024-1-9	3 年	500,000,000.00	
24 产投 01	1,000,000,000.00	2024-1-26	3+2 年	1,000,000,000.00	
24 江北新区 MTN002	700,000,000.00	2024-2-1	3 年	700,000,000.00	
24 江北新区 MTN003	1,000,000,000.00	2024-3-4	3 年	1,000,000,000.00	
24 江北新区 MTN004	1,000,000,000.00	2024-3-8	3 年	1,000,000,000.00	
24 江北新区 MTN008	500,000,000.00	2024-3-20	3 年	500,000,000.00	
24 江北新区 MTN009	500,000,000.00	2024-4-8	3 年	500,000,000.00	
24 江北新区 PPN001	800,000,000.00	2024-10-25	3 年	800,000,000.00	
24 江北新区 MTN010	300,000,000.00	2024-12-20	3 年	300,000,000.00	
24 产投 03	500,000,000.00	2024-7-9	5 年	500,000,000.00	
合 计	—	—	—	36,170,000,000.00	29,129,912,232.02

续：

债券名称	本期发行	按面值计提利	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 南京软件 PPN001		13,674,444.44	493,641.66	13,674,444.44	512,998,857.43
23 南京软件 PPN002		10,757,777.78	490,661.80	10,757,777.78	509,994,360.68
19 北园 03				300,000,000.00	
新居优 01		14,753,588.85	6,905,588.85	14,753,588.85	554,753,588.85
新居优 02		15,628,917.06	7,315,850.40	15,628,917.06	587,628,917.06
新居优 03		14,971,287.06	7,007,020.39	14,971,287.06	562,971,287.06
17 南京高新债		9,600,000.00	-497,734.76	169,608,480.00	
18 江北产投债 01		55,200,000.00	-13,933,689.13	455,206,600.40	414,747,210.90
19 江北新区 PPN001		47,000,000.00	-35,172,954.92	1,047,000,000.00	
20 江北新区 MTN001		42,960,000.00	637,165.89	42,960,000.00	1,230,535,960.84
20 江北新区 MTN003		21,750,000.00	263,897.92	21,750,000.00	506,183,754.94
21 产投 01		43,800,000.00	-38,892,048.62	1,043,800,000.00	
21 江北新区 PPN002		25,380,000.00	-21,367,720.10	625,380,000.00	
21 江北新区 PPN001		20,500,000.00	-18,925,750.71	520,500,000.00	
21 江北新区 PPN003		21,100,000.00	-17,382,990.44	521,100,000.00	
21 江北产投债 01	325,000,000.00	46,440,000.00	-9,689,564.41	371,440,000.00	1,227,641,095.89
21 江北新区 PPN004		67,400,000.00	-23,091,134.17	867,400,000.00	
21 江北新区 MTN001		38,200,000.00	-26,653,568.37	1,038,200,000.00	
21 产投 02		17,450,000.00	-7,227,549.36	517,450,000.00	
21 江北新区 MTN004		67,400,000.00	-21,233,924.91	2,067,400,000.00	
21 江北产投债 02	440,000,000.00	16,300,000.00	5,522,322.59	456,300,000.00	510,403,391.35
21 江北产投债 03		31,840,000.00	-1,068,171.14	191,840,000.00	646,134,744.66
22 江北新区 PPN001		10,020,000.00	173,350.26	10,020,000.00	309,295,427.87



债券名称	本期发行	按面值计提利	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 江北新区 PPN002		10,770,000.00	148,948.26	10,770,000.00	308,346,631.15
22 江北新区 MTN001		32,000,000.00	1,534,378.08	32,000,000.00	1,021,705,255.03
22 产投 G1		23,725,000.00	714,654.37	23,725,000.00	737,184,748.89
22 江北产投债 01		22,400,000.00	684,872.27	22,400,000.00	701,133,029.83
22 江北新区 MTN004		36,630,000.00	1,350,009.25	36,630,000.00	899,114,707.73
23 江北新区 MTN001		39,000,000.00	6,335,407.34	39,000,000.00	1,037,040,890.78
23 江北新区 MTN002		39,500,000.00	5,066,046.51	39,500,000.00	1,036,307,830.93
23 江北产投债 01		26,535,000.00	-7,946,126.05	26,535,000.00	622,375,588.53
23 江北新区 MTN003		44,000,000.00	6,030,241.46	44,000,000.00	1,139,746,444.18
23 产投 G2		74,925,000.00	14,015,654.20	74,925,000.00	1,905,335,223.07
23 产投 K1		19,560,000.00	-576,003.72	19,560,000.00	609,793,912.89
23 江北新区 MTN005		34,800,000.00	1,649,964.81	34,800,000.00	1,010,581,556.69
23 江北新区 MTN006		33,900,000.00	1,274,081.54	33,900,000.00	1,009,582,905.16
23 产投 G3		14,112,000.00	541,390.06	14,112,000.00	422,856,046.33
2024 江北新区 MTN001	500,000,000.00	13,693,150.68	-512,324.53		513,180,826.15
24 产投 01	1,000,000,000.00	25,616,438.36	-1,403,168.94		1,024,213,269.42
24 江北新区 MTN002	700,000,000.00	17,551,013.70	-738,506.47		716,812,507.23
24 江北新区 MTN003	1,000,000,000.00	22,174,246.58	-1,097,403.57		1,021,076,843.01
24 江北新区 MTN004	1,000,000,000.00	21,635,616.44	-1,102,617.73		1,020,532,998.71
24 江北新区 MTN008	500,000,000.00	10,382,191.78	-559,309.85		509,822,881.93
24 江北新区 MTN009	500,000,000.00	9,582,739.73	-571,925.09		509,010,814.64
24 江北新区 PPN001	800,000,000.00	3,509,698.63	-1,015,502.52		802,494,196.11
24 江北新区 MTN010	300,000,000.00	182,630.14	-401,014.45		299,781,615.69
24 产投 03	500,000,000.00	5,513,698.63	-1,435,671.37		504,078,027.26
合 计	7,565,000,000.00	1,233,824,439.86	-184,341,227.42	10,788,998,095.59	26,955,397,348.87

（三十二）租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	729,450,080.17	993,010,998.79
减：未确认的融资费用	57,355,394.51	112,194,161.62
重分类至一年内到期的非流动负债	135,789,569.63	213,570,988.74
租赁负债净额	536,305,116.03	667,245,848.43

（三十三）长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,309,049,793.95	2,290,149,645.08
专项应付款	660,938,614.03	618,626,351.26



项 目	期末余额	期初余额
小 计	1,969,988,407.98	2,908,775,996.34
减：一年内到期部分（附注八、二十八）	220,490,067.88	1,277,228,164.35
合 计	1,749,498,340.10	1,631,547,831.99

1.长期应付款项

项 目	期末余额	期初余额
安徽国元信托有限责任公司		1,012,953,293.67
芯鑫融资租赁有限责任公司	5,492,290.10	10,752,022.46
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司		199,488,000.00
华夏金融租赁有限公司	269,995,555.55	404,993,333.33
土地出让金	27,816,322.00	27,816,322.00
南京扬子开发投资有限公司	360,000,000.00	632,000,000.00
计提利息		2,146,673.62
南京市城市建设（控股）有限公司	645,745,626.30	
小 计	1,309,049,793.95	2,290,149,645.08
减：一年内到期部分	220,490,067.88	1,277,228,164.35
合 计	1,088,559,726.07	1,012,921,480.73

2.专项应付款期末余额最大的前五项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
葛塘 5.6 号地块一期 B 区棚改专项债	300,000,000.00			300,000,000.00
黄姚地块项目	200,000,000.00			200,000,000.00
其他城乡社区公共设施支出	55,100,000.00			55,100,000.00
宁新区管建（2020）79 号关于南京江北新材料科技园外环路及配套设施建设工程可行性研究报告的批复	5,118,288.61	57,840,635.90	37,072,077.73	25,886,846.78
公交场站补偿款	19,096,132.00			19,096,132.00
合计	579,314,420.61	57,840,635.90	37,072,077.73	600,082,978.78

（三十四）递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	453,106,402.70	607,000.00	26,038,818.03	427,674,584.67
其中：				
龙山南路租赁住房项目	119,912,021.13			119,912,021.13
润泰四期、五期项目	48,143,710.08		421,232.16	47,722,477.92
财政补助资金				
G03 项目建设补贴	45,000,000.00		3,624,671.81	41,375,328.19



雄州经适房项目财政补助资金	27,154,193.32			27,154,193.32
单身职工公寓项目	38,915,354.87			38,915,354.87
集成电路专项补贴	22,140,198.06			22,140,198.06
中央预算补助资金—人才公租房	25,000,000.00			25,000,000.00
其他	126,840,925.24	607,000.00	21,992,914.06	105,455,011.18
合 计	453,106,402.70	607,000.00	26,038,818.03	427,674,584.67

（三十五）其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
合并范围内有限合伙企业少数股东权益	645,028,547.48	623,516,888.85
合 计	645,028,547.48	623,516,888.85

（三十六）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	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例
合 计	6,548,164,809.00	100.00			6,548,164,809.00	100.00
南京江北新区管理委员会	2,805,103,000.00	42.84			2,805,103,000.00	42.84
南京扬子国资投资集团有限责任公司	2,985,360,504.00	45.59			2,985,360,504.00	45.59
建信金融资产投资有限公司	311,994,655.00	4.76			311,994,655.00	4.76
南京江北工融金投一号债转股股权投资合伙企业（有限合伙）	445,706,650.00	6.81			445,706,650.00	6.81

（三十七）其他权益工具



发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
21 南京软件 MTN001	500,864,679.62	23,035,320.38	523,900,000.00	
21 南京软件 MTN002	606,917,615.55	23,082,384.45	630,000,000.00	
22 南京软科 MTN001	257,845,205.48	11,125,000.00	11,250,000.00	257,720,205.48
22 南京软科 MTN002	407,676,712.33	15,000,000.00	15,000,000.00	407,676,712.33
23 南京软科 MTN001	258,500,000.00	11,250,000.00	11,125,000.00	258,625,000.00
24 南京软件 MTN001		604,161,900.00		604,161,900.00
24 南京软件 MTN002		500,508,113.01		500,508,113.01
建信保险永续债	360,922,191.78	20,142,808.22	20,185,000.00	360,880,000.00
21 江北新区 MTN003	605,890,684.93		605,890,684.93	
22 江北新区 MTN002	998,895,890.41			998,895,890.41
23 产投 Y1	611,388,328.77		12,828,328.77	598,560,000.00
23 产投 Y2	951,038,690.41		13,294,690.41	937,744,000.00
23 产投 Y3	463,699,534.25		4,803,534.25	458,896,000.00
23 江北新区 MTN004	1,035,156,164.38			1,035,156,164.38
23 江北新区 MTN007	813,171,287.67			813,171,287.67
23 江北新区 MTN008	1,016,580,821.92			1,016,580,821.92
23 江北新区 MTN009	1,007,390,000.00		495,000.00	1,006,895,000.00
23 江北新区 MTN011	1,211,003,835.62	163,018.86		1,211,166,854.48
渤海国际信托永续期信托贷款	1,001,265,753.42		1,265,753.42	1,000,000,000.00
24 江北新区 MTN005		998,726,415.10		998,726,415.10
24 江北新区 MTN006		998,650,000.00		998,650,000.00
合 计	12,108,207,396.54	3,205,844,960.02	1,850,037,991.78	13,464,014,364.78

(三十八) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	23,181,111,768.13	248,770,800.00	157,380,528.16	23,272,502,039.97
二、其他资本公积	741,214,668.96			741,214,668.96
合 计	23,922,326,437.09	248,770,800.00	157,380,528.16	24,013,716,708.93

注：①本期资本公积增加为：收到所有者投入 248,770,800.00 元计入资本公积，其中南京江北新区管理委员会财政局资本性投入资金 98,770,800.00 元，南京扬子国资投资集团有限责任公司资本性投入资金 150,000,000.00 元。

②本期资本公积减少为：本年度其他权益工具（永续债）兑付金额大于账面金额 5,839,622.64 元（原扣减的永续债发行费用），减少资本公积 5,839,622.64 元；子公司收购少数股权减少资本公积 181,525.34 元；本期同一控制下企业合并减少资本公积 151,359,380.18 元。



（三十九）专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备 注
安全生产费	2,239,626.01	2,256,615.31	653,130.34	3,843,110.98	施工企业计提
合 计	2,239,626.01	2,256,615.31	653,130.34	3,843,110.98	--

（四十）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	455,842,173.34	43,214,692.47		499,056,865.81
合 计	455,842,173.34	43,214,692.47		499,056,865.81

注：法定盈余公积金按照税后利润的 10%计提，本年盈余公积增加 43,214,692.47 元，其中：按照母公司当期税后利润的 10%计提 43,214,692.47 元。

（四十一）未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	2,894,949,370.86	3,333,012,937.34
期初调整金额		
本期期初余额	2,894,949,370.86	3,333,012,937.34
本期增加额	195,956,846.56	275,742,812.88
其中：本期净利润转入	194,483,846.56	181,870,041.87
其他综收结转留存收益	1,473,000.00	93,872,771.01
本期减少额	669,807,860.42	713,806,379.36
其中：本期提取盈余公积数	43,214,692.47	20,292,434.53
本期分配现金股利数	2,441,110.49	260,352,942.87
其他减少	624,152,057.46	433,161,001.96
本期期末余额	2,421,098,357.00	2,894,949,370.86

注：本年减少额其他调整因素为：支付及分配计入权益的永续债利息 624,152,057.46 元。

（四十二）营业收入、营业成本

1.营业收入、成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,600,395,474.99	6,078,486,225.24	5,731,003,840.43	4,406,008,135.67
其他业务	86,645,751.97	68,198,722.27	252,967,017.16	152,712,696.96
合 计	7,687,041,226.96	6,146,684,947.51	5,983,970,857.59	4,558,720,832.63



2.营业收入、成本业务类

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.园区开发及运营业	4,060,032,263.39	3,071,394,546.12	3,113,177,038.06	2,339,724,359.98
其中：土地平整业务	1,659,201,221.59	1,421,859,746.48	926,213,592.23	793,722,790.40
基础设施开发业务	1,102,262,198.95	947,338,085.17	977,668,979.83	846,499,576.49
房屋/场地/车辆/设备等租赁业务	1,025,797,806.11	486,897,114.79	926,130,739.04	488,168,116.75
媒体/酒店/客运/广告视频制作/物业管理视频制作/物业管理餐饮/会务/监测/培训等各类服务业务	272,771,036.74	215,299,599.68	283,163,726.96	211,333,876.34
2.保障房业务	3,107,031,338.92	2,623,215,558.69	1,749,130,147.25	1,397,680,468.14
3.工程施工业务	16,780,496.16	11,054,950.00	48,452,772.19	21,763,748.20
4.商品/产品/电/气等	389,942,983.22	370,583,180.67	324,575,467.51	295,992,085.80
5.房屋销售	2,749,923.85	2,118,840.38	705,126,706.27	471,188,261.51
6.投资性房地产处置	48,760,458.72	43,556,413.90	31,356,231.00	21,589,829.81
7.其他业务	61,743,762.70	24,761,457.75	12,152,495.31	10,782,079.19
合 计	7,687,041,226.96	6,146,684,947.51	5,983,970,857.59	4,558,720,832.63

（四十三）销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,113,199.36	4,171,853.23
办公费用	84,673.31	251,466.47
市场推广费	337,742.41	445,684.76
交通差旅费	379,885.58	286,717.66
业务招待费	530,871.14	528,159.51
劳务费		22,670.18
通讯费	86,775.36	45,609.18
维修、装修养护费	110,497.59	1,278,491.32
广告及业务宣传费	1,160,018.86	428,377.36
低值易耗品		31,150.29
物业管理费及水电气费	933,525.13	
服务费	5,000.00	1,278,559.20
折旧及摊销费	476.04	
营销费	10,604,637.74	



项 目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	822,153.71	703,118.39
不动产登记费		448,000.00
项目交接费用	1,762,900.81	
其他	641,222.68	382,889.57
合 计	22,573,579.72	10,302,747.12

2. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	206,347,845.11	224,392,591.19
折旧及摊销费	206,442,072.11	315,657,110.87
中介机构服务费	35,572,926.33	63,088,503.70
服务费	9,969,646.23	33,290,718.81
办公费用	7,958,476.43	14,709,105.06
物业管理费及水电气费	20,976,305.54	10,966,537.56
维修、装修养护费	14,296,230.58	6,879,334.51
广告及业务宣传费	8,967,339.28	7,823,803.39
会务费	1,982,199.49	2,754,164.24
车辆使用费	1,231,782.48	1,576,683.07
租赁费	3,486,407.44	10,816,634.02
园区各项活动费	129,566.89	184,465.66
劳务费	33,601,632.83	33,646,537.40
交通差旅费	2,540,504.44	2,799,912.75
业务招待费	1,946,750.99	1,730,052.75
党组织费用	671,219.17	822,375.43
其他	38,308,042.79	47,265,134.35
基金管理人管理费	68,443,814.98	
托管费	18,867.92	
合 计	662,891,631.03	778,403,664.76

3. 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,984,859.20	9,088,761.92
差旅费	126,768.04	123,910.45
业务招待费	16,315.00	26,452.00
咨询费及中介机构费用	215,284.47	507,963.21
会议费	510,137.45	634,433.96
折旧及摊销	4,574,444.35	4,665,113.01



项 目	本期发生额	上期发生额
租赁费	8,376.24	10,429.64
其他	201,605.66	638,779.65
材料费	327,848.83	
合 计	15,965,639.24	15,695,843.84

4. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,063,108,755.91	716,684,131.03
减:利息收入	83,262,481.02	59,808,418.59
汇兑损益	-100,308.88	-208,691.49
其他	46,632,990.58	57,832,897.66
合 计	1,026,378,956.59	714,499,918.61

(四十四) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	67,708,818.64	100,432,549.21
其中: 园区运营补贴	29,887,794.64	76,593,202.45
保障房建设补贴	35,990,610.97	10,225,938.26
合 计	67,708,818.64	100,432,549.21

(四十五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-95,469,765.01	42,446,088.35
处置长期股权投资产生的投资收益	35,892,100.07	-6,388,582.24
交易性金融资产持有期间的投资收益	3,450,083.22	8,684,451.57
处置交易性金融资产取得的投资收益	-94,119.38	100,743,759.33
其他权益工具投资持有期间的投资收益	195,601,048.97	41,637,206.23
其他非流动金融资产的投资收益	9,378,444.77	1,516,392.55
其他	389,041.39	
合 计	149,146,834.03	188,639,315.79

(四十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-28,556,104.20	-82,775.21
按公允价值计量的投资性房地产	902,949,148.61	415,170,191.78
合 计	874,393,044.41	415,087,416.57



(四十七) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-37,399,236.48	27,102,073.27
合 计	-37,399,236.48	27,102,073.27

(四十八) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-25,666,433.58	
合 计	-25,666,433.58	

(四十九) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	229,326.01	27,695,417.50	229,326.01
合 计	229,326.01	27,695,417.50	229,326.01

(五十) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	18,407.08	11,419,027.87	18,407.08
违约赔偿收入		4,654,001.40	
罚没利得	794,917.39	246,706.38	794,917.39
与企业日常活动无关的政府补助	4,302.90		4,302.90
无需支付的应付款	5,849,832.20	7,492,569.28	5,849,832.20
废旧物资销售		11,055,057.64	
其他	897,708.41	922,716.89	897,708.41
合 计	7,565,167.98	35,790,079.46	7,565,167.98

与企业日常活动无关的政府补助明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
党费返还	4,302.90	
合 计	4,302.90	

(五十一) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
非流动资产报废损失合计	499,155.89	1,440,897.83	499,155.89
对外捐赠	1,715,000.00	1,234,014.73	1,715,000.00
罚款支出	230,115.75	1,362,096.61	230,115.75
赔偿款支出	3,312,080.67	76,460.41	3,312,080.67



项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
滞纳金	752,810.46	5,079,025.04	752,810.46
无法收回往来款		144,181.00	
其他	445,443.87	635,451.05	445,443.87
合 计	6,954,606.64	9,972,126.67	6,954,606.64

（五十二）所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	304,862,158.64	180,060,512.67
递延所得税调整	90,378,319.92	84,464,916.64
调整以前年度企业所得税费用	299,796.19	
合 计	395,540,274.75	264,525,429.31



(五十三) 归属于母公司所有者的其他综合收益

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	减：其他综合收益	所得税	税后净额	税前金额	所得税
一、不能重分类进损益的其他综合收益	52,781,957.89	1,473,000.00	9,238,143.58	42,070,814.31	-147,237,178.32	-20,111,211.83
1、权益法下不能转损益的其他综合收益	6,271,795.14			6,271,795.14		
2、其他权益工具投资公允价值变动	46,510,162.75	1,473,000.00	9,238,143.58	35,799,019.17	-147,237,178.32	-20,111,211.83
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	144,644,494.98		23,937,093.74	120,707,401.24	42,234,827.45	12,891,107.12
1、权益法下可转损益的其他综合收益					-46,292,351.63	
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计					-46,292,351.63	



项目	本期发生额				上期发生额		
	税前金额	减：其他综合收转损益	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
2、外币财务报表折算 差额	48,896,120.08			48,896,120.08	-64,339,699.72		-64,339,699.72
减：前期计入其他综合 收益当期转入损益							
小计	48,896,120.08			48,896,120.08	-64,339,699.72		-64,339,699.72
3、投资性房地产初次 转换增值	95,748,374.90		23,937,093.74	71,811,281.16	157,307,048.99	14,001,149.67	143,305,899.32
减：前期计入其他综合 收益当期转入损益					4,440,170.19	1,110,042.55	3,330,127.64
小计	95,748,374.90		23,937,093.74	71,811,281.16	152,866,878.80	12,891,107.12	139,975,771.68
三、其他综合收益合计	197,426,452.87	1,473,000.00	33,175,237.32	162,778,215.55	-105,002,350.87	-7,220,104.71	-97,782,246.16



(五十四) 合并现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:	--	--
净利润	208,959,026.95	182,076,389.10
加: 资产减值损失	25,666,433.58	
信用减值损失	37,399,236.48	-27,102,073.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	205,509,112.68	161,878,777.06
使用权资产折旧	145,979,980.79	186,159,059.77
无形资产摊销	67,669,314.27	69,817,362.05
长期待摊费用摊销	209,788,257.59	216,215,736.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-229,326.01	-27,695,417.50
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	480,748.81	-9,978,130.04
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-874,393,044.41	-415,087,416.57
财务费用(收益以“-”号填列)	1,046,855,965.03	761,965,177.25
投资损失(收益以“-”号填列)	-149,146,834.03	-188,639,315.79
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-75,555,436.38	53,240,369.20
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	158,862,563.89	31,226,781.39
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,923,832,285.36	-2,897,120,086.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,718,701,630.66	-2,636,445,272.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,369,330,358.05	-1,045,950,504.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,265,357,558.73	-5,585,438,564.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	6,360,219,561.00	8,616,925,614.85
减: 现金的期初余额	8,848,464,478.03	7,916,974,237.28
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	-2,488,244,917.03	699,951,377.57

2. 现金和现金等价物的构成



项 目	期末余额	期初余额
一、现金	6,360,219,561.00	8,616,925,614.85
其中：库存现金	27,077.81	39,867.11
可随时用于支付的银行存款	6,310,072,167.85	8,584,812,643.61
可随时用于支付的其他货币资金	50,120,315.34	32,073,104.13
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,360,219,561.00	8,616,925,614.85
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(五十五) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	--
其中：美元	2,551,634.76	7.1884	18,342,171.31
其他应收款	--	--	--
其中：美元	7,567,815.52	7.1884	54,400,485.08
其他应付款	--	--	--
其中：美元	22,817,986.34	7.1884	164,024,813.01

(五十六) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	208,407,010.10	履约保证金及专户存储使用受限
投资性房地产	1,541,249,200.00	南京江北新区产业投资集团有限公司以鼎业百泰大楼、北斗大厦、研发大厦作为抵押物，用于农业银行江北新区分行借款，期末长期借款余额 78,000.00 万元
投资性房地产	1,620,521,700.00	南京江北新区产业投资集团有限公司以南京软件园·中科院软件产业中心(软件大厦)、南京软件园·动漫产业大楼、药谷研发楼一期作为抵押物，用于北京银行江北新区分行借款，期末长期借款余额 50,000.00 万元
投资性房地产	1,801,278,800.00	南京江北新区产业投资集团有限公司以现代产业创新中心作为抵押物，用于农业银行、中国银行及招商银行银团借款，期末长期借款余额 167,963.00 万元
存货	995,449,957.23	南京研创开发建设有限公司以 No.新区 2018G03 地块(产权证:苏[2018]宁浦不动产权第 0059620 号)的土地使用权作为抵押物，用于工商银行南京江北新区支行借款，期末长期借款余额 209,298.60 万元



项 目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	1,017,692,600.00	南京软件园科技发展有限公司以位于浦口区团结路 105 号 8849 人才公寓(产权证:苏(2022)宁浦不动产权第 0045103 号), 作为 23 南京软件 PPN001 及 PPN002 定向保障性住房租赁担保债务融资工具的抵押物, 期末应付债券余额 100,000.00 万元
投资性房地产	1,232,310,100.00	南京软件园科技发展有限公司以孵鹰大厦房产(产权证苏[2018]宁浦不动产权第 0026115 号)作为抵押物, 用于兴业银行股份有限公司南京浦口支行借款, 期末长期借款余额 76,800.00 万元
应收账款	868,269,140.69	南京新北建设发展有限公司以南京化学工业园景河苑农民集中居住建设项目委托代建购买服务协议项下应收账款质押物, 及南京广德置业有限公司位于六合区大厂方水路 158 号商务中心房产抵押物, 向中国农业发展银行南京市六合支行借款, 期末借款余额 26,000.00 万元
投资性房地产	61,141,500.00	
投资性房地产	324,888,200.00	南京新居建设集团有限公司以位于中丹研发楼一期 B 栋房产作为抵押物, 用于中国农业发展银行南京浦口支行借款, 期末长期借款余额 117,000.00 万元
投资性房地产	509,922,800.00	南京生物医药谷建设发展有限公司以位于会展中心土地使用权苏(2019)宁浦不动产权第 0032688 号作为抵押物, 用于中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行借款, 期末长期借款余额 32,200.00 万元
投资性房地产	1,017,431,800.00	南京生物医药谷建设发展有限公司以南京生物医药谷加速器二期(3 至 9 幢)和中丹研发楼二期作为抵押物, 及其房产运营收入收款权 7.2 亿元作为质押物, 用于江苏省国际信托有限责任公司定向资产支持票据(科创票据)信托债权
投资性房地产	728,638,100.00	南京智能制造产业园建设发展有限公司以智达路 6 号 13 个建筑物作为抵押物, 用于中国工商银行股份有限公司南京高新技术开发区支行借款, 期末长期借款余额 35,800.00 万元。
投资性房地产	1,013,063,100.00	南京智能制造产业园建设发展有限公司以南京江北新区科创大道 9 号的智合园 46 幢工业地产、17 幢科研地产作为抵押物, 向中国工商银行股份有限公司南京新街口支行借款, 期末长期借款余额 45,963.778892 万元

九、或有事项

1、对外担保情况

被担保方	金融机构	担保金额 (元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
南京江北公用建设工程有限公司	宁波银行股份有限公司南京江北新区支行	72,000,000.00	2017-4-21	2025-12-11	否



2、未决诉讼

（1）南京江北医疗创新产业基金（有限合伙）（以下简称“江北医疗基金”）持有南京鼎诺生物医药科技有限公司 49.50%股权，账面投资成本人民币 50,000,000.00 元。根据相关协议，在满足约定条件后，江北医疗基金所持上述的股权由北京强新生物科技有限公司回购，由于未能得到履行，江北医疗基金依法诉讼，已经江苏省南京市江北新区人民法院（2022）苏 0192 民初 4748 号民事判决书判决：北京强新生物科技有限公司向本企业支付股权回购价款人民币 5,989.72 万元。截止 2024 年 12 月 31 日，本企业收到强制执行款 1,562,635.84 元，挂账“其他应付款”。

（2）江北医疗基金持有北京慧脑云计算有限公司 14.2857%股权，账面投资成本人民币 50,000,000.00 元。根据相关协议，在满足约定条件后，江北医疗基金所持上述股权由高家红或周亮或北京华睿慧脑科技中心（有限合伙）或北京慧脑云计算有限公司回购，由于未能得到履行，江北医疗基金依法申请中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁。截止 2024 年 12 月 31 日，仲裁事项仍在进行之中。

（3）江北医疗基金持有南京纳么美科技有限公司 11.7645%股权，原账面投资成本人民币 25,000,000.00 元。由于江北医疗基金与南京纳么美科技有限公司、北京纳么美科技有限公司、阎锡蕴关于企业债权转股权纠纷案，于 2022 年向南京仲裁委员会申请仲裁，2023 年 11 月 15 日经南京仲裁委员会调解回收本金人民币 500.00 万元。截止 2024 年 12 月 31 日，后续事项仍在磋商之中。

截止 2024 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他或有事项。

十、 资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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（%）
南京扬子国资投资集团有限责任公司	江苏南京	商务服务业	1,300,000 万元	45.59	45.59

本集团最终控制方为南京江北新区管理委员会。



（二）本企业的子企业

详见附注七、企业合并及合并财务报表

（三）本企业的合营企业、联营企业

详见附注八、（十）长期股权投资

（四）其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
南京江北新区管理委员会	本集团最终控制方
南京江北新区科技投资集团有限公司	受同一母公司控制
南京江北新区国有资产管理有限公司	受同一母公司控制
南京江北新区公用控股集团有限公司	受同一母公司控制
南京扬子江新城发展有限公司	受同一母公司控制
南京扬子开发投资有限公司	受同一母公司控制
南京江北水务发展有限公司	受同一母公司控制
南京市浦口新城开发建设有限公司	受同一母公司控制
南京江北公用建设工程有限公司	受同一母公司控制
扬子江发展(香港)有限公司 Yangtze River Development (HK)Limited	受同一母公司控制
南京昕科资产管理有限公司	受同一母公司控制
南京扬子江文体投资发展有限公司	受同一母公司控制
南京扬子江商业运营管理有限公司	受同一母公司控制
南京江北生态环境科技园有限公司	受同一母公司控制
南京江北新区建设投资集团有限公司	受同一最终控制方控制
南京扬子金基置业有限公司	子公司参股

（五）关联交易情况

1、定价政策

本集团与关联方之间的交易价格参照市场价格或协议价确定。

2、关联方交易

（1）提供劳务

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京市江北新区管理委员会	提供建造服务	2,181,554,040.8	1,796,116,504.85
南京扬子开发投资有限公司	提供建造服务		4,380,207.36
南京江北新区公用控股集团有限公司	提供建造服务	231,907.38	731,606.09
南京江北水务发展有限公司	市政管养服务	14,889,339.12	10,414,009.75
南京江北生态环境科技园有限公司	垃圾分类运营	4,605,016.36	4,698,031.48
南京江北公用建设工程有限公司	工程服务	958,521.84	



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京江北新区建设投资集团有限公司	提供服务	94,339.62	
南京江北新区科技投资集团有限公司	提供服务	550,000.00	
合 计	--	2,202,883,165.12	1,816,340,359.53

(2) 房屋租赁

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京江北新区科技投资集团有限公司	房屋租赁		3,352,699.15
南京昕科资产管理有限公司	房屋租赁	7,400,802.24	6,492,562.00
合 计	--	7,400,802.24	9,845,261.15

(3) 销售房屋

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京昕科资产管理有限公司	房屋销售		478,691.468.07
合 计	--		478,691.468.07

(4) 借款利息及融资担保费支出

关联方	交易类型	本期金额	上期金额
南京扬子国资投资集团有限责任公司	担保费用支出	5,921,049.24	1,155,058.16
南京扬子国资投资集团有限责任公司	借款利息支出		10,479,875.00
合 计	--	5,921,049.24	11,634,933.16

(5) 担保

关联方向本集团提供担保详见本附注八、（二十一）“短期借款”及本附注八、（三十）“长期借款”。

(6) 提供资金（贷款）

公司	关联方	向关联方提供资金		关联方向本集团提供资金	
		金额	利率	金额	利率
南京北联建设发展有限公司	南京扬子江新城发展有限公司			567,000,000.00	不计息
南京北联建设发展有限公司	南京扬子开发投资有限公司			493,380,000.00	不计息
合 计	--			1,060,380,000.00	

(7) 股权转让

无。



(六) 应收、应付关联方款项情况

1、应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
南京市江北新区管理委员会	4,345,059,452.92		4,249,788,713.40	
南京昕科资产管理有限公司	2,426,934.65			
南京江北水务发展有限公司	10,884,434.20		3,177,169.38	
南京江北新区公用控股集团有限公司	8,258.51		137,008.40	
南京江北生态环境科技园有限公司	4,784,043.58		4,979,913.36	
南京江北公用建设工程有限公司	72,608.80		72,608.80	
南京扬子江资产运营管理有限公司不动产服务分公司	12,617.64			
南京扬子金基置业有限公司	1,992.00			
南京江北建投集团资产经营管理有限公司	40,000.00		40,000.00	
南京江北新区科技投资集团有限公司	298,000.00			
南京江北新区建设投资集团有限公司			2,723,221.68	
合 计	4,363,588,342.30		4,260,918,635.02	
其他应收款：				
南京市江北新区管理委员会	1,039,062,179.96		1,020,519,558.22	
南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	5,150,912,283.00		5,122,669,317.81	
南京江北新区公用资产投资发展有限公司			70,706,143.45	
南京智城科技项目管理有限公司	24,000.00			
南京江北水务发展有限公司	156,571.29		26,483.31	
南京江北生态环境科技园有限公司	200,000.00		50,000.00	
南京扬子江文体投资发展有限公司	62,814,036.81		62,814,036.81	
南京扬子江商业运营管理有限公司	117,012,222.24		117,012,222.24	
南京江北新区科技投资集团有限公司	17,076.57		17,076.57	
南京市浦口新城开发建设有限公司	1,050,000,000.00		1,050,000,000.00	
南京江北公用建设工程有限公司	25,146,996.92		59,074,197.92	
南京江北新区建设投资集团有限公司			9,655,000.00	
合 计	7,445,345,366.79		7,512,544,036.33	



2、应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
应付账款：		
南京昕科资产管理有限公司	806,172.55	
南京江北公用建设工程有限公司	723,772.27	
合 计	1,529,944.82	
其他应付款：		
南京扬子国资投资集团有限责任公司	108,803,188.04	48,689,917.12
南京江北公用建设工程有限公司	157,925,518.10	371,363,751.74
南京扬子江商业运营管理有限公司	1,280.00	
南京扬子开发投资有限公司	252,100,000.00	252,100,000.00
南京江北水务发展有限公司	321,393,250.00	321,393,249.97
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	479,293,856.55	550,000,000.00
XiYang Overseas Limited（喜扬海外有限公司）		3,494,175,453.40
合 计	1,319,517,092.69	5,037,722,372.23
一年内到期的非流动负债		
南京扬子开发投资有限公司	80,000,000.00	66,000,000.00
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司		55,488,000.00
合 计	80,000,000.00	121,488,000.00
短期借款		
南京扬子国资投资集团有限责任公司	70,000,000.00	70,000,000.00
合 计	70,000,000.00	70,000,000.00
长期借款		
南京扬子国资投资集团有限责任公司	400,000,000.00	400,000,000.00
合 计	400,000,000.00	400,000,000.00
长期应付款		
南京扬子开发投资有限公司	360,000,000.00	566,000,000.00
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司		144,000,000.00
合 计	360,000,000.00	710,000,000.00

十二、母公司会计报表的主要项目附注

（一）应收账款

1.按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	2,403,959,764.80	1,933,775,177.00
1 至 2 年（含 2 年）	1,933,775,177.00	1,343,902,398.99



账龄	期末余额	期初余额
2 至 3 年（含 3 年）	291,961,189.88	134,178,093.59
3 年-4 年（含 4 年）	117,936,389.03	1,374,598,540.29
4 年-5 年（含 5 年）	300,906,043.48	238,685.00
5 年以上	9,965,927.88	9,727,242.88
小 计	5,058,504,492.07	4,796,420,137.75
减：坏账准备	9,654,634.08	9,654,634.08
合 计	5,048,849,857.99	4,786,765,503.67

2.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收	5,058,504,492.07	100.00	9,654,634.08	0.19	5,048,849,857.99
其中：账龄组合	9,654,634.08	0.19	9,654,634.08	100.00	
应收关联方款项组合	670,633,579.91	13.26			670,633,579.91
应收政府款项组合	4,378,216,278.08	86.55			4,378,216,278.08
合 计	5,058,504,492.07	——	9,654,634.08	——	5,048,849,857.99

续：

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收	4,796,420,137.75	100.00	9,654,634.08	0.20	4,786,765,503.67
其中：账龄组合	9,654,634.08	0.20	9,654,634.08	100.00	
应收关联方款项组合	547,536,114.62	11.42			547,536,114.62
应收政府款项组合	4,239,229,389.05	88.38			4,239,229,389.05
合 计	4,796,420,137.75	--	9,654,634.08	--	4,786,765,503.67

（1）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①账龄组合



账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）						
1 至 2 年（含 2 年）						
2 至 3 年（含 3 年）						
3 年-4 年（含 4 年）						
4 年-5 年（含 5 年）						
5 年以上	9,654,634.08	100.00	9,654,634.08	9,654,634.08	100.00	9,654,634.08
合 计	9,654,634.08	--	9,654,634.08	9,654,634.08	--	9,654,634.08

②其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面金额	计提比例（%）	坏账准备	账面金额	计提比例（%）	坏账准备
应收关联方款项组合	670,633,579.91			547,536,114.62		
应收政府款项组合	4,378,216,278.08			4,239,229,389.05		
合 计	5,048,849,857.99	--		4,786,765,503.67	--	

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
南京江北新区管理委员会	4,345,059,452.92	85.90	
南京新居建设集团有限公司	209,488,377.00	4.14	
南京北联资产经营管理有限公司	186,957,376.33	3.70	
南京生物医药谷建设发展有限公司	126,338,434.56	2.50	
南京软件园科技发展有限公司	73,240,119.07	1.45	
合 计	4,941,083,759.88	97.69	

（二）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,585,028,459.91	14,142,969,734.86
合 计	15,585,028,459.91	14,142,969,734.86

（1）按账龄披露其他应收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,834,060,241.38	3,066,868,223.11



1 至 2 年（含 2 年）	2,278,970,426.72	2,232,110,579.16
2 至 3 年（含 3 年）	902,704,318.83	40,815,906.09
3~4 年（含 4 年）	43,306.09	108,321,380.45
4~5 年（含 5 年）	7,868,036.00	1,799,872,558.50
5 年以上	8,697,880,728.98	7,033,819,846.94
小 计	15,721,527,058.00	14,281,808,494.25
减：坏账准备	136,498,598.09	138,838,759.39
合 计	15,585,028,459.91	14,142,969,734.86

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	74,180,511.83	0.47	74,180,511.83	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	15,647,346,546.17	99.53	62,318,086.26	0.40	15,585,028,459.91
其中： 账龄组合	64,728,613.67	0.41	62,318,086.26	96.28	2,410,527.41
其他组合	15,582,617,932.50	99.12			15,582,617,932.50
合 计	15,721,527,058.00	--	136,498,598.09	--	15,585,028,459.91

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	预期信用损失率（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	75,313,549.83	0.53	75,313,549.83	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	14,206,494,944.42	99.47	63,525,209.56	0.45	14,142,969,734.86
其中： 账龄组合	71,514,002.56	0.50	63,525,209.56	88.83	7,988,793.00
其他组合	14,134,980,941.86	98.97			14,134,980,941.86
合 计	14,281,808,494.25	--	138,838,759.39	--	14,142,969,734.86



① 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
南京高新对外经济技术合作有限公司	16,669,715.52	16,669,715.52	100.00	长期停业无法收回
南京高新技术经济开发股份有限公司	53,610,796.31	53,610,796.31	100.00	长期停业无法收回
南京华睿川电子科技有限公司	3,900,000.00	3,900,000.00	100.00	目前处于破产重整
合计	74,180,511.83	74,180,511.83		

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

a. 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	2,276,177.41	3.52		7,800,703.00	10.90	
1 至 2 年（含 2 年）						
2 至 3 年（含 3 年）						
3 至 4 年（含 4 年）				268,700.00	0.38	80,610.00
4 至 5 年（含 5 年）	268,700.00	0.41	134,350.00			
5 年以上	62,183,736.26	96.07	62,183,736.26	63,444,599.56	88.72	63,444,599.56
合 计	64,728,613.67	--	62,318,086.26	71,514,002.56	--	63,525,209.56

b. 其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
应收关联方款项组合	6,999,297,877.59			5,611,374,592.61		
应收政府款项组合	8,583,320,054.91			8,523,606,349.25		
合 计	15,582,617,932.50	—		14,134,980,941.86	—	



(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失	整个存续期预期信用损失	
期初余额	63,525,209.56		75,313,549.83	138,838,759.39
期初余额在本期				
--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	53,740.00			53,740.00
本期转回	1,260,863.30		1,133,038.00	2,393,901.30
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	62,318,086.26		74,180,511.83	136,498,598.09

(4) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	收回或转回金额	收回或转回前累计已计提坏账准备金额	收回或转回原因、方式
江苏省宁淮高速公路南京管理处	1,000,000.00	1,000,000.00	现金
南京高新技术经济开发股份有限公司	1,133,038.00	54,743,834.31	现金
代扣社会保险费	260,863.30	260,863.30	现金
合 计	2,393,901.30	54,871,659.61	--

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	往来款	28,242,965.19	1 年以内	32.76	
	往来款	5,122,669,317.81	5 年以上		
南京高新技术产业开发区土地储备中心	往来款	2,138,605,322.00	5 年以上	13.6	
南京市浦口新城开发建设有限公司	往来款	1,050,000,000.00	5 年以上	6.68	
南京江北新区管理委员会	往来款	62,265,767.77	1 年以内	4.58	
		62,509,626.72	1-2 年		
		595,516,506.66	2-3 年		



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
南京北联建设发展有限公司	往来款	2,700,475,340.41	1 年以内	31.18	
		2,201,460,800.00	1-2 年		
合 计	——	13,961,745,646.56	——	88.80	

（三）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	18,154,211,843.01	7,870,111,200.00		26,024,323,043.01
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小 计	18,154,211,843.01	7,870,111,200.00		26,024,323,043.01
减：长期股权投资减值准备	3,100,000.00			3,100,000.00
合 计	18,151,111,843.01	7,870,111,200.00		26,021,223,043.01



2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
合 计	26,024,323,043.01	18,154,211,843.01	7,870,111,200.00							26,024,323,043.01	3,100,000.00
一、子公司	26,024,323,043.01	18,154,211,843.01	7,870,111,200.00							26,024,323,043.01	3,100,000.00
南京软件园科技发展有限公司	4,462,127,828.44	4,242,127,828.44	220,000,000.00							4,462,127,828.44	
南京新居建设集团有限公司	3,535,333,372.26	3,535,333,372.26								3,535,333,372.26	
南京生物医药谷建设发展有限公司	2,254,100,000.00	2,254,100,000.00								2,254,100,000.00	
南京智能制造产业园建设发展有限公司	2,202,531,674.44	1,882,531,674.44	320,000,000.00							2,202,531,674.44	
New & High (HK) Limited	323,755.00	323,755.00								323,755.00	
南京喜扬建设发展有限公司	4,639,433,944.87	441,911,444.87	4,197,522,500.00							4,639,433,944.87	
南京北联创业投资有限公司	6,262,698,700.00	3,801,110,000.00	2,461,588,700.00							6,262,698,700.00	
南京北联资产经营管理有限公司	1,532,538,500.00	882,538,500.00	650,000,000.00							1,532,538,500.00	
南京北联建设发展有限公司	536,533,400.00	536,533,400.00								536,533,400.00	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
南京江北医学资产管理有限公司	240,000,000.00	240,000,000.00								240,000,000.00	
南京江北文旅传媒发展有限公司	131,000,000.00	110,000,000.00	21,000,000.00							131,000,000.00	
南京高新城市建设发展有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00								110,000,000.00	
南京鼎业百泰生物科技有限公司	500,000.00	500,000.00								500,000.00	
南京全新城市管理维护中心	54,201,868.00	54,201,868.00								54,201,868.00	
南京新高市政工程有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00								50,000,000.00	
南京高新环境监测站有限公司	9,900,000.00	9,900,000.00								9,900,000.00	
南京超新材料科技发展有限公司	3,100,000.00	3,100,000.00								3,100,000.00	3,100,000.00



（四）营业收入、营业成本

1.营业收入、成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,307,019,230.57	1,927,869,507.55	1,874,482,712.58	1,551,340,659.61
其他业务	284,725.66		31,356,231.00	21,589,829.81
合 计	2,307,303,956.23	1,927,869,507.55	1,905,838,943.58	1,572,930,489.42

2.营业收入、成本业务类

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.园区开发及运营业	2,281,346,079.76	1,902,274,014.00	1,858,889,528.46	1,531,615,362.49
其中：土地平整业务	1,659,201,221.59	1,421,859,746.48	926,213,592.23	793,722,790.40
基础设施开发业务	522,352,819.21	443,069,059.31	869,902,912.62	737,892,572.09
房屋/场地/车辆/设备等租赁业务	99,792,038.96	37,345,208.21	62,773,023.61	
2.保障房业务	25,623,161.51	25,595,493.55	15,281,673.74	19,395,096.12
3.商品/产品/电/气等	49,989.30			
4.投资性房地产处置			31,356,231.00	21,589,829.81
5.其他业务	284,725.66		311,510.38	330,201.00
合 计	2,307,303,956.23	1,927,869,507.55	1,905,838,943.58	1,572,930,489.42

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	35,892,100.07	-70,410,869.21
处置交易性金融资产取得的投资收益（含其他非流动金融资		145,188,819.13
其他权益工具投资持有期间的投资收益	187,406,916.48	30,366,372.52
其他非流动金融资产的投资收益	132,083.33	265,774.17
合 计	223,431,099.88	105,410,096.61

（六）现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	--	--
净利润	432,146,924.74	202,924,345.27
加：资产减值损失		



补充资料	本期发生额	上期发生额
信用减值损失	-2,340,161.30	-9,850,221.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,050,350.85	3,309,934.67
使用权资产折旧		
无形资产摊销	297,357.46	973,990.27
长期待摊费用摊销	4,968,671.48	4,638,046.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-231,256.32	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-18,407.08	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-107,034,864.22	8,466,712.83
财务费用（收益以“-”号填列）	170,748,876.69	147,586,956.60
投资损失（收益以“-”号填列）	-223,431,099.88	-105,410,096.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	585,040.32	3,140,994.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	26,758,716.06	-2,116,678.21
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,876,952,774.83	2,210,772,969.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-365,257,825.42	-1,673,878,021.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	89,020,889.82	-781,435,200.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,906,215,988.03	9,123,732.04
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,074,864,405.38	3,660,419,480.62
减：现金的期初余额	3,660,419,480.62	2,909,294,717.90
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	-1,585,555,075.24	751,124,762.72

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,074,864,405.38	3,660,419,480.62
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,026,628,379.70	3,629,779,928.30
可随时用于支付的其他货币资金	48,236,025.68	30,639,552.32
可用于支付的存放中央银行款项		



项 目	期末余额	期初余额
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,074,864,405.38	3,660,419,480.62
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

无。

南京江北新区产业投资集团有限公司

2025 年 4 月 27 日

法定代表人：熊福旺

熊福旺印

3201910413092

主管会计工作负责人：吴疆

吴疆印

会计机构负责人：施瑾

施瑾印





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201160796417077



扫描二维码登录
电子营业执照系统
了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动) ***

出资额 壹仟叁佰捌拾万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1



登记机关

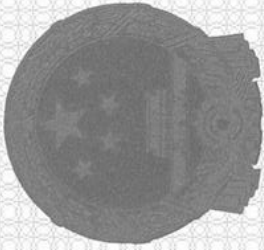
2024年12月18日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
仅限出具报告使用

首席合伙人：邓超

主任会计师：

经营场所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：二〇一三年十月十四日

证书序号：0021537

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：天津市财政局

二〇一三年 十 月十四 日

中华人民共和国财政部制





姓名 潘朝阳
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-10-23
Date of birth
工作单位 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 142427197310236315
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年8月8日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



13

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.

年 月 日
/y /m /d

12

年度检验登记

Annual Renewal Registration



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

证书编号: 120100230051
No. of Certificate

批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 01 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d



日
/d

13



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.



6

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.



周斌(340100070041)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



周斌(340100070041)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

7

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.



周斌(340100070041)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

8

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.

年 月 日
y m d

9



姓 名 周斌
Full name 周斌
性 别 女
Sex 女
出生日期 1969-02-01
Date of birth 1969-02-01
工作单位 安徽正一会计师事务所有限公司
Working unit 安徽正一会计师事务所有限公司
身份证号码 340702196902013545
Identity card No. 340702196902013545



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

340100070041

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2016-6-28
年 月 日
y m d



4

5

