

南京建邺国有资产经营集团有限公司

审 计 报 告

中兴华审字（2025）第 021501 号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

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

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

审计报告

中兴华审字（2025）第 021501 号

南京建邺国有资产经营集团有限公司全体股东：

一、审计意见

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

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建邺国资集团 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

建邺国资集团管理层（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，管理层负责评估建邺国资集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算建邺国资集团、终止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建邺国资集团的财务报告过程。





四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对建邺国资集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致建邺国资集团不能持续经营。

（五）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。

（六）就建邺国资集团实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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





（以下无正文，为南京建邺国有资产经营集团有限公司 2024 年度财务报表审计报告签章页。）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 21 日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	3,758,757,631.94	3,489,272,099.53
结算备付金	五、2	1,345,302.22	107,909,071.12
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	687,119,613.72	727,005,350.30
应收款项融资			
预付款项	五、4	387,683,919.00	140,450,909.19
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、5	963,715,536.46	667,941,593.88
买入返售金融资产			
存货	五、6	27,642,466,696.14	26,211,507,079.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、7	69,618,381.47	41,789,106.41
其他流动资产	五、8	171,220,724.85	130,872,460.52
流动资产合计		33,681,927,805.80	31,516,747,670.62
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资	五、9		2,230,000.00
长期应收款	五、10	77,253,309.03	52,266,648.07
长期股权投资	五、11	2,324,100,116.85	2,917,573,587.50
其他权益工具投资	五、12	1,089,123,815.24	889,181,203.60
其他非流动金融资产	五、13	1,028,274,241.50	705,666,467.10
投资性房地产	五、14	15,481,531,350.00	15,474,520,061.00
固定资产	五、15	62,249,872.39	143,769,800.45
在建工程	五、16	1,151,743.40	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、17	5,632,942.73	7,986,950.78
无形资产	五、18	1,874,728.92	387,479.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、19	64,806,004.87	41,016,355.00
递延所得税资产	五、20	3,950,020.15	4,302,144.17
其他非流动资产	五、21	327,622,491.59	95,622,491.59
非流动资产合计		20,467,570,636.67	20,334,523,188.34
资产总计		54,149,498,442.47	51,851,270,858.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李会才

吴惠明

李会才



(承上页)

合并资产负债表 (续)

2024年12月31日

编制单位: 南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	五、23	780,566,028.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、24		60,000,000.00
应付账款	五、25	74,123,145.88	103,503,012.73
预收款项	五、26	91,946,771.31	94,028,789.11
应付职工薪酬	五、27	19,453,541.39	23,288,996.95
合同负债	五、28	5,031,854,995.35	5,766,321,275.47
应交税费	五、29	442,224,605.41	402,949,616.35
其他应付款	五、30	363,874,019.34	481,203,058.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、31	2,398,130,134.48	5,564,919,221.51
其他流动负债	五、32	31,219,763.18	29,965,879.85
流动负债合计		9,233,393,004.34	12,526,179,850.50
非流动负债:			
长期借款	五、33	15,631,902,682.44	13,426,756,500.00
应付债券	五、34	7,343,311,184.78	4,337,757,888.68
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五、35	3,836,031.95	6,446,589.82
长期应付款	五、36	742,474,869.63	1,024,203,035.45
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、20	1,056,636,896.51	1,071,946,028.29
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,778,161,665.31	19,867,110,042.24
负债合计		34,011,554,669.65	32,393,289,892.74
所有者权益:			
实收资本	五、37	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	五、38	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、39	9,940,161,070.58	9,934,400,490.73
减: 库存股			
其他综合收益	五、40	768,582,877.38	771,793,181.88
专项储备	五、41	1,528,779.27	60,062.36
盈余公积	五、42	37,019,230.35	37,019,230.35
未分配利润	五、43	6,178,672,653.13	6,169,288,770.10
归属于母公司所有者权益合计		18,925,964,610.71	18,912,561,735.42
少数股东权益		1,211,979,162.11	545,419,230.80
所有者权益合计		20,137,943,772.82	19,457,980,966.22
负债和所有者权益总计		54,149,498,442.47	51,851,270,858.96

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2024年度

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		842,576,475.91	842,975,628.07
其中：营业收入	五、44	842,576,475.91	842,975,628.07
二、营业总成本		718,290,113.09	626,885,563.53
其中：营业成本	五、44	388,100,275.75	393,985,523.78
税金及附加		168,727,856.79	163,792,055.25
销售费用		310,463.05	128,417.27
管理费用		128,717,452.64	112,107,010.22
研发费用			
财务费用	五、45	32,434,064.86	-43,127,442.99
其中：利息费用		66,675,367.54	17,170,240.91
利息收入		34,311,741.77	60,385,487.15
加：其他收益	五、46	32,022,531.15	26,840,631.46
投资收益（损失以“-”号填列）	五、47	14,883,727.96	-45,539,217.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		569,332.70	22,180,022.85
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）	五、48	-49,077,050.41	-133,708,667.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、49		1,376,931.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、50	145,747.69	185,364.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		122,261,319.21	65,045,107.58
加：营业外收入	五、51	5,470,731.12	1,247,841.97
减：营业外支出	五、52	3,056,834.51	3,177,262.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		124,675,215.82	63,115,687.18
减：所得税费用	五、53	35,635,084.95	13,040,344.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		89,040,130.87	50,075,342.99
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		89,040,130.87	50,075,342.99
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		83,856,675.30	44,549,460.63
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		5,383,455.57	5,525,882.36
六、其他综合收益的税后净额		-3,210,304.50	-5,084,901.61
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,210,304.50	-5,084,901.61
1.不能重分类进损益的其他综合收益		5,469,614.55	-5,084,901.61
（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		5,469,614.55	-5,084,901.61
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-8,679,919.05	
（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）投资性房地产公允价值变动损益		-8,679,919.05	
（6）现金流量套期储备			
（7）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		85,829,826.37	44,990,441.38
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		80,446,370.80	39,464,559.02
（二）归属于少数股东的综合收益总额		5,383,455.57	5,525,882.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李会才

吴惠明

吴惠明



合并现金流量表

2024年度

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

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		992,970,107.09	1,212,562,833.85
收到的税费返还		404,985.52	2,196,011.52
收到其他与经营活动有关的现金		699,622,791.99	1,119,024,044.27
经营活动现金流入小计		1,692,997,884.60	2,333,782,889.64
购买商品、接受劳务支付的现金		2,835,384,634.89	2,647,404,525.42
支付给职工以及为职工支付的现金		90,762,053.62	88,623,590.57
支付的各项税费		206,319,750.07	200,170,500.54
支付其他与经营活动有关的现金		169,464,616.00	298,481,173.19
经营活动现金流出小计		3,301,931,054.58	3,234,679,789.72
经营活动产生的现金流量净额		-1,608,933,169.98	-900,896,900.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		154,903,064.43	619,584,040.78
取得投资收益收到的现金		35,749,788.29	32,970,166.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		97,895.84	239,311.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		521,035,786.56	121,012,197.26
投资活动现金流入小计		711,786,535.12	773,805,715.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,059,276.47	289,515,727.77
投资支付的现金		594,526,669.00	594,202,450.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		257,500,000.00	38,198,262.17
投资活动现金流出小计		865,085,945.47	921,916,439.94
投资活动产生的现金流量净额		-153,299,410.35	-148,110,724.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		669,616,119.51	6,204,473.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		664,559,999.67	5,250,000.00
取得借款收到的现金		9,586,699,629.22	6,150,021,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,256,315,748.73	6,156,225,973.75
偿还债务支付的现金		6,692,540,000.00	5,005,037,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,035,512,172.04	1,025,745,033.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		63,239,677.39	187,322,902.39
筹资活动现金流出小计		7,791,291,849.43	6,218,105,536.11
筹资活动产生的现金流量净额		2,465,023,899.30	-61,879,562.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		702,791,318.97	-1,110,887,186.50
加：期初现金及现金等价物余额		2,982,666,648.83	4,093,553,835.33
六、期末现金及现金等价物余额		3,685,457,967.80	2,982,666,648.83

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

项	本期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	9,934,400,490.73	-	771,793,181.88	60,062.36	37,019,230.35	6,169,288,770.10	18,912,561,735.42
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	9,934,400,490.73	-	771,793,181.88	60,062.36	37,019,230.35	6,169,288,770.10	18,912,561,735.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,760,579.85	-	-3,210,304.50	1,468,716.91	-	9,383,883.03	13,402,875.29
（一）综合收益总额						-3,210,304.50			83,656,675.30	80,446,370.80
（二）所有者投入和减少资本				5,954,941.17						5,954,941.17
1、所有者投入资本				5,954,941.17						5,954,941.17
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积									-72,804,075.36	-72,804,075.36
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取									-1,468,716.91	-1,468,716.91
2、本期使用										
（六）其他				-194,361.32						-194,361.32
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	9,940,161,070.58	-	768,582,877.38	1,528,779.27	37,019,230.35	6,178,672,553.13	18,925,964,610.71
所有者权益合计										
少数股东权益										
所有者权益合计										

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴志明

甘志明

李合才



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		541,887,959.03	342,414,182.16
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	5,028,784.20	9,496,697.55
应收款项融资			
预付款项		7,503,788.49	17,061,570.62
其他应收款	十一、2	2,763,083,019.95	1,442,747,281.00
存货		646,528,645.87	959,032,195.08
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		31,412,804.32	1,867,975.96
流动资产合计		3,995,445,001.86	2,772,619,902.37
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	十一、3	2,358,021,458.12	2,408,397,366.90
其他权益工具投资		7,500,000.00	7,500,000.00
其他非流动金融资产		3,000,000.00	3,000,000.00
投资性房地产		573,890,700.00	541,428,891.05
固定资产		27,663,656.90	29,754,258.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		283,703.42	289,381.21
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		28,280,996.00	28,280,996.00
非流动资产合计		2,998,640,514.44	3,018,650,893.18
资产总计		6,994,085,516.30	5,791,270,795.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李会才

吴惠明

甘志江



(承上页)



资产负债表 (续)

2024年12月31日

编制单位: 南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		150,116,028.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		9,956,837.15	57,644,607.05
预收款项		1,989,698.32	2,470,504.70
合同负债			
应付职工薪酬		4,602,678.06	6,109,769.86
应交税费		17,634.14	612,179.88
其他应付款		2,062,068,497.40	263,385,500.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		516,527,135.00	492,324,108.17
其他流动负债			
流动负债合计		2,745,278,508.07	822,546,669.66
非流动负债:			
长期借款		178,850,000.00	
应付债券		949,899,172.55	1,444,039,080.21
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		186,829,476.10	460,974,924.34
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		26,410,203.95	32,178,499.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,341,988,852.60	1,937,192,504.21
负债合计		4,087,267,360.67	2,759,739,173.87
所有者权益:			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,705,300,102.60	1,700,243,982.76
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		37,019,230.35	37,019,230.35
未分配利润		164,496,822.68	294,268,408.57
所有者权益合计		2,906,818,155.63	3,031,531,621.68
负债和所有者权益总计		6,994,085,516.30	5,791,270,795.55

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

秦会才

吴惠明

吴惠明



利润表

2024年度

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

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	十一、4	32,480,888.38	65,030,696.67
减：营业成本	十一、4	15,839,671.50	38,089,684.43
税金及附加		5,068,792.46	3,659,336.51
销售费用			
管理费用		23,362,591.55	27,368,830.51
研发费用			
财务费用		60,055,061.70	6,171,639.06
其中：利息费用		64,665,094.49	14,596,740.07
利息收入		4,624,948.18	8,436,260.24
加：其他收益		10,364.20	31,728.97
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、5	24,663,526.31	-73,311,669.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-375,908.78	-772,176.85
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）		-16,680,548.01	85,230,883.01
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-63,851,886.33	1,692,149.08
加：营业外收入		15,122.04	12,003.54
减：营业外支出		275,775.30	50,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-64,112,539.59	1,654,152.62
减：所得税费用		-6,756,129.06	24,354,018.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,356,410.53	-22,699,865.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,356,410.53	-22,699,865.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-57,356,410.53	-22,699,865.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

秦会才

吴志明

甘密江



现金流量表

2024年度

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

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		69,749,617.52	142,668,613.60
收到的税费返还		404,741.16	
收到其他与经营活动有关的现金		2,477,633,690.88	690,139,227.85
经营活动现金流入小计		2,547,788,049.56	832,807,841.45
购买商品、接受劳务支付的现金		490,879,510.50	424,947,051.31
支付给职工以及为职工支付的现金		20,710,019.56	23,092,662.01
支付的各项税费		5,547,369.89	8,360,254.11
支付其他与经营活动有关的现金		1,574,003,892.70	1,897,752.14
经营活动现金流出小计		2,091,140,792.65	458,297,719.57
经营活动产生的现金流量净额		456,647,256.91	374,510,121.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			200,000,000.00
取得投资收益收到的现金		20,872,589.44	26,709,118.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,166,845.65	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,039,435.09	226,709,118.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,400.00	199,777,332.85
投资支付的现金			233,230,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		34,400.00	433,007,332.85
投资活动产生的现金流量净额		30,005,035.09	-206,298,213.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,056,119.84	340,519.85
取得借款收到的现金		359,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		364,056,119.84	340,519.85
偿还债务支付的现金		515,050,000.00	290,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		136,184,634.97	72,421,781.24
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		651,234,634.97	362,421,781.24
筹资活动产生的现金流量净额		-287,178,515.13	-362,081,261.39
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		199,473,776.87	-193,869,353.46
加：期初现金及现金等价物余额		342,414,182.16	536,283,535.62
六、期末现金及现金等价物余额		541,887,959.03	342,414,182.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李会才

吴志明

王亚红



所有者权益变动表

2024年度

编制单位：南京国脉健康产业集团有限公司

金额单位：人民币元

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				1,700,243,982.76				37,019,230.35	294,268,408.57	3,031,531,621.68
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,000,000,000.00				1,700,243,982.76				37,019,230.35	294,268,408.57	3,031,531,621.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,056,119.84					-129,769,565.89	-124,713,466.05
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本					5,056,119.84					-57,356,410.53	-57,356,410.53
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额					5,056,119.84						
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）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				1,705,300,102.60				37,019,230.35	164,498,822.68	2,906,818,155.63

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人

吴志明

吴志明

吴志明



所有者权益变动表 (续)

2024年度

编制单位：南京德信地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				1,699,903,462.91				37,019,230.35	319,238,473.22	3,056,161,166.48
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,000,000,000.00				1,699,903,462.91				37,019,230.35	319,238,473.22	3,056,161,166.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					340,519.85					-24,970,064.65	-24,629,544.80
（一）综合收益总额										-22,699,865.91	-22,699,865.91
（二）所有者投入和减少资本					340,519.85						340,519.85
1、所有者投入资本					340,519.85						340,519.85
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配										-2,270,198.74	-2,270,198.74
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配										-2,270,198.74	-2,270,198.74
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				1,700,243,982.76				37,019,230.35	294,268,408.57	3,031,531,621.68

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



吴志明

12

吴志明

南京建邺国有资产经营集团有限公司

2024 年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

南京建邺国有资产经营集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名南京市建邺区国有资产经营(控股)有限公司, 由南京市建邺区人民政府于 2005 年 3 月投资设立, 2017 年 4 月公司更名为南京建邺国有资产经营集团有限公司。公司类型为有限责任公司(国有独资), 公司统一社会信用代码为 91320105771264194D, 注册资本人民币 100,000.00 万元。法定代表人: 秦念奇; 公司住所: 南京市建邺区奥体大街 68 号 01 幢。

2、公司的业务性质和主要经营活动

主要经营范围: 国有资产投资、经营、管理; 资本管理, 股权投资, 企业资产重组、并购及项目融资; 房地产开发、经营; 城市基础设施、市政公共配套设施、社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理等。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 21 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

2、持续经营

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

三、重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2024 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间



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

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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



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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

（2）合并财务报表编制的方法

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



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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、13（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。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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



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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融



资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优



先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；



- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

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

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：



项 目	确定组合的依据
政府单位组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合
关联方组合	以应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分组合

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 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。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
政府单位组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合
其他组合	以其他应收款与交易对象关系为信用风险特征划分组合

④债权投资

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

⑤其他债权投资

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

⑥长期应收款

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，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
政府单位组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合
其他组合	以其他应收款与交易对象关系为信用风险特征划分组合

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要为原材料、库存商品、低值易耗品、房地产开发产品（包括已完工开发产品及在建开发产品）、拟开发土地、合同履约成本等。

①已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

②在建开发产品是指尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业。

③拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

（2）存货取得和发出的计价方法



购入按实际成本计价，发出采用加权平均法计价。

(3) 存货实行永续盘存制。

(4) 低值易耗品采用一次摊销法摊销。

(5) 期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

12、持有待售资产和处置组

(1) 持有待售的非流动资产和处置组

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

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

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有



待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投



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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，



投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后



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

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

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

14、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。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

确定投资性房地产的公允价值时，本公司以评估机构的评估价格确定。

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。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	2-5	3.17-4.90
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
办公及电子设备等	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

（4）其他说明

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

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

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

16、在建工程

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



或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

17、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。

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该



无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

19、长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合



并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、长期待摊费用

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

21、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。

22、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

23、预计负债



因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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。

24、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（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。

25、收入

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

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义



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

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

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

26、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

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

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

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

27、政府补助

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



补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

28、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

29、租赁



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

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

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

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会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》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。



3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(2) 本公司作为出租人

①经营租赁

本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租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，本公司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。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

30、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会【2023】21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。根据相关要求，本公司对会计政策予以相应变更，本次会计政策变更对公司总资产、负债总额、净资产及净利润等财务指标不会产生重大影响。

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会【2024】24 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容自印发之日起施行。根据相关要求，本公司对会计政策予以相应变更，本次会计政策变更对公司总资产、负债总额、净资产及净利润等财务指标不会产生重大影响。

(2) 会计估计变更

公司在本报告期内未发生重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%、9%、6%、5% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
房产税	自有房产以房屋原值为计税依据，适用税率为 1.2%。 本公司出租的房产以租金收入为计税依据，适用税率为 12%。



五、合并财务报表项目注释

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

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	60,438.34	58,209.98
银行存款	3,319,346,290.37	2,676,281,437.81
其他货币资金	439,350,903.23	812,932,451.74
合计	3,758,757,631.94	3,489,272,099.53

注：货币资金期末受限情况：

项目	期末余额	上年年末余额
定期存单	40,194,213.44	452,500,000.00
存出保证金	33,105,450.70	54,105,450.70
合计	73,299,664.14	506,605,450.70

2、交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,345,302.22	107,909,071.12
其中：理财产品	1,345,302.22	107,909,071.12
合计	1,345,302.22	107,909,071.12

3、应收账款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	251,125,227.79	224,600,559.93
1 至 2 年	65,027,129.89	38,285,812.25
2 至 3 年	16,641,445.50	38,583,956.48
3 年以上	360,839,537.66	432,048,748.76
小计	693,633,340.84	733,519,077.42
减：坏账准备	6,513,727.12	6,513,727.12
合计	687,119,613.72	727,005,350.30

（2）按坏账计提方法分类列示



类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	9,986,930.26	1.44	6,035,555.53	60.43	3,951,374.73
按组合计提坏账准备的应收账款	683,646,410.58	98.56	478,171.59	0.07	683,168,238.99
其中:					
1、政府单位组合	29,058,268.02	4.19			29,058,268.02
2、其他组合	654,588,142.56	94.37	478,171.59	0.07	654,109,970.97
合 计	693,633,340.84	—	6,513,727.12	—	687,119,613.72

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	13,748,619.72	1.87	6,035,555.53	43.90	7,713,064.19
按组合计提坏账准备的应收账款	719,770,457.70	98.13	478,171.59	0.07	719,292,286.11
其中:					
1、政府单位组合	8,396,672.01	1.14			8,396,672.01
2、其他组合	711,373,785.69	96.98	478,171.59	0.07	710,895,614.10
合 计	733,519,077.42	—	6,513,727.12	—	727,005,350.30

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
江苏省规划设计集团有限公司	非关联方	118,872,000.00	3 年以上	17.14
南京行狐集团有限公司	非关联方	102,189,000.00	3 年以上	14.73
南京路灯工程建设有限责任公司	非关联方	26,964,000.00	3 年以上	3.89
南京建邺高新技术产业开发区管委会	非关联方	26,029,053.50	1 年以内	3.75
南京麒麟互娱文化股份有限公司	非关联方	20,537,520.00	3 年以上	2.96
合计		294,591,573.50		42.47

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	342,998,002.51	88.48	81,734,353.71	58.19
1 至 2 年	17,823,156.73	4.60	8,885,896.94	6.33



账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
2 至 3 年	3,972,031.86	1.02	28,797,044.25	20.50
3 年以上	22,890,727.90	5.90	21,033,614.29	14.98
合 计	387,683,919.00	100.00	140,450,909.19	100.00

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄
南京市土地矿产市场管理中心	供应商	336,000,000.00	1 年以内
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	供应商	8,828,284.99	2-3 年
中国建筑装饰集团有限公司	供应商	6,000,000.00	2-3 年
南京苏逸实业有限公司	供应商	4,767,396.65	3 年以上
安徽中旭建设工程有限公司	供应商	3,470,000.00	3 年以上
合 计		359,065,681.64	

5、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	578,000,000.00	
其他应收款	385,715,536.46	667,941,593.88
合 计	963,715,536.46	667,941,593.88

(1) 应收股利

① 应收股利情况

被投资单位	期末余额	上年年末余额
中新南京生态科技岛开发有限公司	578,000,000.00	
合 计	578,000,000.00	

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	50,323,722.13	164,307,765.92
1 至 2 年	14,852,297.65	64,933,346.67
2 至 3 年	5,981,208.39	2,897,584.62
3 年以上	314,558,308.29	435,802,896.67
小 计	385,715,536.46	667,941,593.88
减：坏账准备		



账 龄	期末余额	上年年末余额
合 计	385,715,536.46	667,941,593.88

②按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
南京市建华房地产综合开发总公司	非关联方	171,000,000.00	往来款	3年以上	44.33
南京市建邺区房产局	非关联方	54,000,000.00	往来款	3年以上	14.00
南京建邺新城房产经营集团有限公司	非关联方	50,000,000.00	往来款	3年以上	12.96
南京云江锦城置业有限公司 (云江锦城项目启动资金)	非关联方	30,000,000.00	代垫款项	1年以内	7.78
南京河西中央商务区管理委员会	非关联方	15,649,129.09	代垫款项	2-3年、3年以上	4.06
合 计		320,649,129.09	—	—	83.13

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
低值易耗品	1,127,357.41		1,127,357.41
合同履约成本	24,876,136,560.01		24,876,136,560.01
开发成本	2,765,202,778.72		2,765,202,778.72
合 计	27,642,466,696.14		27,642,466,696.14

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	46,378,441.87		46,378,441.87
低值易耗品	1,069,105.26		1,069,105.26
合同履约成本	24,597,455,178.85		24,597,455,178.85
开发成本	1,566,604,353.69		1,566,604,353.69
合 计	26,211,507,079.67		26,211,507,079.67

7、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	69,618,381.47	41,789,106.41
合 计	69,618,381.47	41,789,106.41

8、其他流动资产



项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	144,140,098.50	93,782,696.87
预交税金	93,745.56	122,469.43
委托贷款	26,986,441.87	36,950,000.00
其他	438.92	17,294.22
合 计	171,220,724.85	130,872,460.52

9、其他债权投资

项 目	期末余额	上年年末余额
认购建邺首期知识产权科创票据		2,230,000.00
合 计		2,230,000.00

10、长期应收款

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	146,871,690.50		146,871,690.50	94,055,754.48		94,055,754.48
其中：未实现融资收益	-11,767,046.22		-11,767,046.22	-8,771,501.07		-8,771,501.07
减：1年内到期的长期应收款	69,618,381.47		69,618,381.47	41,789,106.41		41,789,106.41
合 计	77,253,309.03		77,253,309.03	52,266,648.07		52,266,648.07

11、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
中新南京生态科技岛开发有限公司	2,269,690,637.98			-548,315.78		
小 计	2,269,690,637.98			-548,315.78		
二、联营企业						
江苏南大五维电子科技有限公司	15,209,065.69			-1,467,149.44		
南京朗城物业管理有限公司	2,399,625.33			-79,471.39		
开鑫金融科技服务江苏有限公司	159,786,635.07			2,097,776.79		
南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙）	100,676,022.32			-4,233,113.39		
江苏未来都市出行科技集团有限公司	83,895,215.93			110,422.03		
宁证期货有限责任公司	248,131,319.05			5,089,580.34		
南京西城夜未央商业管理有限公司	2,318,061.75					
南京滨江文化发展有限责任公司	1,274,922.80			124,002.40		



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
南京建邺瑞芝康健产业投资基金（有限合伙）	34,192,081.58			-500,790.92		
南京河西利邺建设发展有限公司		490,000.00		27.95		
南京建邺建功智汇股权投资基金合伙企业（有限合伙）		2,000,000.00		-3,635.89		
小 计	647,882,949.52	2,490,000.00		1,137,648.48		
合 计	2,917,573,587.50	2,490,000.00		589,332.70		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
中新南京生态科技岛开发有限公司	578,000,000.00			1,691,142,322.20	
小 计	578,000,000.00			1,691,142,322.20	
二、联营企业					
江苏南大五维电子科技有限公司				13,741,916.25	
南京朗城物业管理有限公司				2,320,153.94	
开鑫金融科技服务江苏有限公司	7,584,190.66			154,300,221.20	
南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙）	9,868,722.69			86,574,186.24	
江苏未来都市出行科技集团有限公司				84,005,637.96	
宁证期货有限责任公司	1,099,890.00			252,121,009.39	
南京西城夜未央商业管理有限公司				2,318,061.75	
南京滨江文化发展有限责任公司				1,398,925.20	
南京建邺瑞芝康健产业投资基金（有限合伙）				33,691,290.66	
南京河西利邺建设发展有限公司				490,027.95	
南京建邺建功智汇股权投资基金合伙企业（有限合伙）				1,996,364.11	
小 计	18,552,803.35			632,957,794.65	
合 计	596,552,803.35			2,324,100,116.85	

12、其他权益工具投资

被投资单位	期末余额	上年年末余额
南京金融城建设发展股份有限公司	473,554,400.00	473,554,400.00



被投资单位	期末余额	上年年末余额
南京红土创业投资有限公司	10,640,000.00	10,640,000.00
南京久海智能系统工程有限公司	500,000.00	500,000.00
南京盟韬软件技术有限公司	50,000.00	50,000.00
南京紫金久安投资管理有限公司	287,780.00	287,780.00
江苏益福汽车保险销售有限公司	3,830,073.24	9,800,000.00
江苏惠孚基金产业管理有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
南京东南汇金融服务有限公司	9,600,000.00	9,600,000.00
南京青源壹号创业投资有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
南京紫金创赢创业投资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
南京信大卫星应用研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京江岛环境科技研究院有限公司		600,000.00
南京南大电子智慧型服务机器人研究院有限公司		300,000.00
南京五瑞生物降解新材料研究院有限公司	600,000.00	600,000.00
南京公诚节能新材料研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京文采工业智能研究院有限公司		500,000.00
紫金财产保险股份有限公司	304,290,000.00	304,290,000.00
江苏绿材谷新材料科技发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
南京紫金新兴产业创业投资基金有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
南京市企业征信服务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
南京新与力文化传播有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
江苏省信保融资租赁有限公司	200,000,000.00	
南京沚邺开发建设有限公司	19,719.00	
南京健康科技集团有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
南京银行股票	23,751,843.00	16,459,023.60
合计	1,089,123,815.24	889,181,203.60

13、其他非流动金融资产

被投资单位	期末余额	上年年末余额
江苏国有企业混合所有制改革基金（有限合伙）	82,848,484.85	90,000,000.00
江苏惠泉招商建业股权投资合伙企业（有限合伙）	40,000,000.00	20,000,000.00
江苏南京软件和信息服务业专项母基金（有限合伙）	30,000,000.00	
江苏沿海产业投资基金（有限合伙）		34,181,980.95
南京华泰紫金新兴产业基金合伙企业（有限合伙）	40,000,000.00	40,000,000.00
南京建功立邺产业投资发展合伙企业（有限合伙）	77,000,000.00	7,000,000.00



被投资单位	期末余额	上年年末余额
南京建功立邺城市发展基金（有限合伙）	208,600,000.00	4,000,000.00
南京建功立邺和熙高新产业发展股权投资基金（有限合伙）	4,990,000.00	
南京建功立邺宁鞍股权投资合伙企业（有限合伙）	20,600,000.00	20,600,000.00
南京建功立邺壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	5,250,000.00	25,000.00
南京建功立邺益章科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	40,000.00	40,000.00
南京建邺建信立邺产业投资基金（有限合伙）	2,000,000.00	2,000,000.00
南京建邺首程智慧城市发展基金（有限合伙）	10,300,500.00	17,500,000.00
南京建邺招商创新资本管理合伙企业（有限合伙）	538,800.00	538,800.00
南京建邺中江城市发展基金（有限合伙）	4,000,000.00	4,000,000.00
南京俱成秋实股权投资合伙企业（有限合伙）	17,000,000.00	37,000,000.00
南京市建邺区东南高新产业发展基金企业（有限合伙）	379,093,359.81	368,677,850.70
南京市新续能一号创业投资合伙企业（有限合伙）	30,000,000.00	30,000,000.00
南京首达高投企业管理合伙企业（有限合伙）		1,139,393.45
南京天奇阿米巴创业投资基金（有限合伙）	6,000,000.00	6,000,000.00
南京毅达天富股权投资合伙企业（有限合伙）	19,366,096.84	19,963,442.00
南京云江锦城置业有限公司	50,647,000.00	3,000,000.00
合计	1,028,274,241.50	705,666,467.10

14、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、上年年末余额	15,474,520,061.00		15,474,520,061.00
二、本期变动	7,011,289.00		7,011,289.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	119,360,099.45		119,360,099.45
企业合并增加			
减：处置	63,271,760.04		63,271,760.04
其他转出			
公允价值变动	-49,077,050.41		-49,077,050.41
三、期末余额	15,481,531,350.00		15,481,531,350.00

注：2024 年末投资性房地产公允价值根据北方亚事评报字[2025]第 01-0558 号、北方亚事评报字[2025]第 01-0559 号、宁长城资评报字[2025]第 050 号和宁长城资评报字[2025]第 051 号以财务报告为目的涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告确定。

15、固定资产



项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	62,249,872.39	143,769,800.45
固定资产清理		
合 计	62,249,872.39	143,769,800.45

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备等	合 计
一、账面原值					
1、上年年末余额	123,935,968.40	19,223,537.61	35,685,855.28	81,713,493.89	260,558,855.18
2、本期增加金额		972,777.67	272,700.00	1,254,020.75	2,499,498.42
(1) 购置		972,777.67	272,700.00	1,254,020.75	2,499,498.42
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3、本期减少金额	69,485,271.04		1,098,282.74	1,198,996.43	71,782,550.21
(1) 处置或报废			1,098,282.74	1,198,996.43	2,297,279.17
(2) 转入投资性房地产	69,485,271.04				69,485,271.04
(3) 其他					
4、期末余额	54,450,697.36	20,196,315.28	34,860,272.54	81,768,518.21	191,275,803.39
二、累计折旧					
1、上年年末余额	21,656,009.72	15,513,893.64	11,010,064.49	68,609,086.88	116,789,054.73
2、本期增加金额	2,584,939.28	749,297.58	8,398,991.83	3,514,149.31	15,247,378.00
(1) 计提	2,584,939.28	749,297.58	8,398,991.83	3,514,149.31	15,247,378.00
(2) 企业合并增加					
3、本期减少金额	713,222.56		1,098,282.74	1,198,996.43	3,010,501.73
(1) 处置或报废			1,098,282.74	1,198,996.43	2,297,279.17
(2) 转入投资性房地产	713,222.56				713,222.56
(3) 其他					
4、期末余额	23,527,726.44	16,263,191.22	18,310,773.58	70,924,239.76	129,025,931.00
三、减值准备					
1、上年年末余额					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					



项 目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备等	合 计
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	30,922,970.92	3,933,124.06	16,549,498.96	10,844,278.45	62,249,872.39
2、年初账面价值	102,279,958.68	3,709,643.97	24,675,790.79	13,104,407.01	143,769,800.45

16、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,151,743.40	
工程物资		
合 计	1,151,743.40	

(1) 在建工程**①在建工程情况**

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广告园门厅出新	530,436.04		530,436.04			
物业用房装修	621,307.36		621,307.36			
合 计	1,151,743.40		1,151,743.40			

17、使用权资产

项 目	房屋建筑物	合 计
一、账面原值		
1、上年年末余额	9,828,414.97	9,828,414.97
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	9,828,414.97	9,828,414.97
二、累计折旧		
1、上年年末余额	1,841,464.19	1,841,464.19
2、本期增加金额	2,354,008.05	2,354,008.05
(1) 计提	2,354,008.05	2,354,008.05
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	4,195,472.24	4,195,472.24
三、减值准备		
1、上年年末余额		



项目	房屋建筑物	合计
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	5,632,942.73	5,632,942.73
2、上年年末账面价值	7,986,950.78	7,986,950.78

18、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	340,667.35	1,614,377.81		1,955,045.16
2、本期增加金额		45,000.00	1,589,340.49	1,634,340.49
(1) 购置		45,000.00		45,000.00
(2) 企业合并增加				
(3) 其他增加			1,589,340.49	1,589,340.49
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4、期末余额	340,667.35	1,659,377.81	1,589,340.49	3,589,385.65
二、累计摊销				
1、上年年末余额	51,286.14	1,516,279.94		1,567,566.08
2、本期增加金额	5,677.79	97,264.51	44,148.35	147,090.65
(1) 计提	5,677.79	97,264.51	44,148.35	147,090.65
(2) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4、期末余额	56,963.93	1,613,544.45	44,148.35	1,714,656.73
三、减值准备				
1、上年年末余额				
2、本期增加金额				



项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	283,703.42	45,833.36	1,545,192.14	1,874,728.92
2、年初账面价值	289,381.21	98,097.87		387,479.08

19、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	40,690,198.97	32,985,059.68	9,186,916.18		64,488,342.47
停车系统改造款	326,156.03		8,493.63		317,662.40
合计	41,016,355.00	32,985,059.68	9,195,409.81		64,806,004.87

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	6,035,555.53	1,508,888.88	6,035,555.52	1,508,888.88
投资性房地产公允价值变动	676,876.38	169,219.10	2,393,478.12	598,369.53
租赁负债	6,287,648.69	1,571,912.17	8,779,543.04	2,194,885.76
预提费用	2,800,000.00	700,000.00		
合计	15,800,080.59	3,950,020.15	17,208,576.68	4,302,144.17

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	21,782,266.26	5,445,566.57	14,489,446.86	3,622,361.72
投资性房地产公允价值变动	4,198,020,366.17	1,049,505,091.55	4,264,195,704.67	1,066,048,926.17
交易性金融资产公允价值变动	1,112,010.80	278,002.70	1,112,010.80	278,002.70
使用权资产	5,632,942.73	1,408,235.69	7,986,950.80	1,996,737.70
合计	4,226,547,585.96	1,056,636,896.51	4,287,784,113.13	1,071,946,028.29

21、其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预付与资产相关的款项	325,717,729.69	93,717,729.69



项 目	期末余额	上年年末余额
其他	1,904,761.90	1,904,761.90
合 计	327,622,491.59	95,622,491.59

22、所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	73,299,664.14	见五、1 货币资金
投资性房地产	3,149,303,300.00	借款抵押
长期应收款-融资租赁款	40,000,000.00	借款质押
合 计	3,262,602,964.14	

注：另公司以新城科技园企业加速器项目自持部分所对应的经营收入应收账款作为质押进行借款。

23、短期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
保证借款	350,000,000.00	
信用借款	430,000,000.00	
短期借款应付利息	566,028.00	
合 计	780,566,028.00	

24、应付票据

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		60,000,000.00
合 计		60,000,000.00

25、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	39,907,617.68	72,293,273.85
1~2 年	7,947,830.76	3,681,759.23
2~3 年	2,265,332.44	3,387,149.04
3 年以上	24,002,365.00	24,140,830.61
合 计	74,123,145.88	103,503,012.73

(2) 应付账款期末余额前五名往来单位情况

债权单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)
南京建工集团	供应商	16,581,560.46	3 年以上	22.37
南京朗城物业管理有限公司	供应商	3,786,000.00	1 年以内	5.11



债权单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)
浙江亚厦幕墙有限公司	供应商	2,698,864.32	3 年以上	3.64
南京紫竹物业管理股份有限公司	供应商	2,666,817.21	1 年以内	3.60
中国建筑装饰集团有限公司	供应商	2,630,615.93	1 年以内	3.55
合计		28,363,857.92		38.27

26、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	43,759,828.78	37,007,114.04
1~2 年	7,355,827.25	15,111,241.13
2~3 年	9,867,388.05	9,254,090.49
3 年以上	30,963,727.23	32,656,343.45
合计	91,946,771.31	94,028,789.11

27、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
土地出让金返还款	4,901,233,474.03	5,620,389,006.04
预收售房款	37,859,489.50	75,830,812.50
预收物业费	11,746,300.99	8,483,647.85
预收服务费及其他	1,491,240.79	2,459,925.96
预收项目代建款	85,920,529.91	66,532,018.53
减：计入其他非流动负债	6,396,039.87	7,374,135.41
合计	5,031,854,995.35	5,766,321,275.47

28、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	22,764,689.29	81,753,221.76	85,185,416.52	19,332,494.53
二、离职后福利-设定提存计划	524,307.66	11,786,616.20	12,189,877.00	121,046.86
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	23,288,996.95	93,539,837.96	97,375,293.52	19,453,541.39

(2) 短期薪酬列示



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	22,485,815.06	65,419,223.63	69,471,638.71	18,433,399.98
2、职工福利费	1,590.00	2,943,029.84	2,255,459.84	689,160.00
3、社会保险费	74,073.35	4,134,545.45	4,188,481.28	20,137.52
其中：医疗保险费	69,979.50	3,534,523.29	3,588,459.12	16,043.67
工伤保险费	4.87	174,196.33	174,196.33	4.87
生育保险费	4,088.98	407,429.22	407,429.22	4,088.98
其他		18,396.61	18,396.61	0.00
4、住房公积金	131,604.88	7,595,363.00	7,618,781.00	108,186.88
5、工会经费和职工教育经费	71,516.00	957,113.87	947,109.72	81,520.15
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、补充医疗保险				
9、其他短期薪酬	90.00	703,945.97	703,945.97	90.00
合 计	22,764,689.29	81,753,221.76	85,185,416.52	19,332,494.53

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	240,055.02	8,137,142.84	8,350,859.77	26,338.09
2、失业保险费	12,961.18	250,958.92	264,342.95	-422.85
3、企业年金缴费	271,291.46	3,398,514.44	3,574,674.28	95,131.62
合 计	524,307.66	11,786,616.20	12,189,877.00	121,046.86

29、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	422,005,162.63	394,090,820.09
增值税	15,670,176.02	6,546,810.21
土地使用税	196,019.29	69,335.47
房产税	3,804,221.43	1,961,932.07
城市维护建设税	185,660.40	36,714.39
教育费附加	127,022.26	26,224.57
代扣代缴个人所得税	76,043.79	54,687.09
印花税	43,628.82	64,030.05
契税	116,670.77	99,062.41
合 计	442,224,605.41	402,949,616.35



30、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	363,874,019.34	481,203,058.53
合 计	363,874,019.34	481,203,058.53

(1) 其他应付款

①其他应付款按账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	94,123,628.77	60,002,832.17
1~2 年	22,663,082.55	90,686,947.74
2~3 年	62,124,895.34	17,724,615.07
3 年以上	184,962,412.68	312,788,663.55
合 计	363,874,019.34	481,203,058.53

②其他应付款期末余额前五名往来单位情况

公司	与本公司关系	期末余额	业务内容
南京世茂新领航置业有限公司	非关联方	100,000,000.00	押金
南京市建邺区财政局	非关联方	32,131,315.23	往来款
南京大地建设集团有限责任公司	非关联方	15,000,000.00	购房保证金
南京润兆新能源科技公司	非关联方	10,600,000.00	履约 保证金和产业贡献保证金
建邺区投促局	非关联方	9,025,000.00	履约 保证金和产业贡献保证金
合 计		166,756,315.23	—

31、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款（附注五、33）	1,745,463,446.78	1,036,450,000.00
其中：质押借款	97,968,446.78	60,000,000.00
抵押借款	217,385,000.00	180,210,000.00
保证借款	1,397,010,000.00	104,000,000.00
信用借款	33,100,000.00	692,240,000.00
1 年内到期的长期借款应付利息	18,965,487.96	14,988,799.29
1 年内到期的应付债券（附注五、34）	500,000,000.00	4,287,782,940.88
1 年内到期的应付债券应付利息	131,249,583.00	223,364,528.12
租赁负债（附注五、35）	2,451,616.74	2,332,953.22



项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	2,398,130,134.48	5,564,919,221.51

32、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
担保责任准备金	17,111,260.00	16,204,273.91
未到期责任准备金	7,712,463.31	6,387,470.53
待转销项税	6,396,039.87	7,374,135.41
合 计	31,219,763.18	29,965,879.85

33、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	2,814,221,129.22	1,460,000,000.00
抵押借款	4,265,075,000.00	3,577,716,500.00
保证借款	9,586,120,000.00	8,715,490,000.00
信用借款	711,950,000.00	710,000,000.00
长期借款应付利息	18,965,487.96	14,988,799.29
减：一年内到期的长期借款（附注五、31）	1,745,463,446.78	1,036,450,000.00
减：一年内到期的长期借款应付利息（附注五、31）	18,965,487.96	14,988,799.29
合 计	15,631,902,682.44	13,426,756,500.00

34、应付债券**（1）应付债券**

项 目	期末余额	上年年末余额
19 建邺 03		499,127,608.43
21 建邺高科 MTN001（权益出资）		299,719,384.58
21 建邺高科 MTN002		449,385,479.27
21 建邺高科 MTN003		748,861,835.95
21 建邺高科 MTN004		1,199,544,208.56
21 建邺高科 MTN005		599,469,844.04
22 建邺 G1	998,539,455.24	997,946,731.17
22 建邺 G2	998,490,383.89	997,899,173.56
22 建邺 G3	499,173,317.24	498,879,431.23
GC 建邺 01	399,386,873.22	398,993,472.51
20 建邺国资 MTN001	500,000,000.00	500,000,000.00
21 建邺国资 MTN001		491,674,580.05



项 目	期末余额	上年年末余额
公开公司债 21 建资 01	449,999,999.99	445,328,400.39
公开公司债 22 建资 01	499,899,172.56	498,710,679.82
24 建邺高科 MTN001	479,782,842.97	
24 建邺高科 MTN002	469,779,947.22	
24 建邺高科 MTN003	329,840,237.99	
24 建邺高科 MTN004	419,796,659.87	
24 建邺高科 MTN005	199,409,542.00	
24 建邺高科 MTN006	799,606,368.16	
24 建邺高科 MTN007	199,901,593.00	
24 建邺高科 MTN008	599,704,791.43	
减：一年内到期部分期末余额（附注五、31）	500,000,000.00	4,287,782,940.88
合 计	7,343,311,184.78	4,337,757,888.68

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
19 建邺 03	500,000,000.00	2019/11/7	5	500,000,000.00	499,127,608.43
21 建邺高科 MTN001（权益出资）	300,000,000.00	2021/6/17	3	300,000,000.00	299,719,384.58
21 建邺高科 MTN002	450,000,000.00	2021/8/16	3	450,000,000.00	449,385,479.27
21 建邺高科 MTN003	750,000,000.00	2021/11/4	3	750,000,000.00	748,861,835.95
21 建邺高科 MTN004	1,200,000,000.00	2021/12/2	3	1,200,000,000.00	1,199,544,208.56
21 建邺高科 MTN005	600,000,000.00	2021/12/13	3	600,000,000.00	599,469,844.04
22 建邺 G1	1,000,000,000.00	2022/4/28	5	1,000,000,000.00	997,946,731.17
22 建邺 G2	1,000,000,000.00	2022/6/10	5	1,000,000,000.00	997,899,173.56
22 建邺 G3	500,000,000.00	2022/8/29	5	500,000,000.00	498,879,431.23
GC 建邺 01	400,000,000.00	2023/6/16	3	400,000,000.00	398,993,472.51
20 建邺国资 MTN001	500,000,000.00	2020/3/31	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00
21 建邺国资 MTN001	500,000,000.00	2021/3/18	3 年	500,000,000.00	491,674,580.05
公开公司债 21 建资 01	450,000,000.00	2021/11/24	3+2 年	450,000,000.00	445,328,400.39
公开公司债 22 建资 01	500,000,000.00	2022/1/30	3+2 年	500,000,000.00	498,710,679.82
24 建邺高科 MTN001	480,000,000.00	2024/6/27	5	480,000,000.00	
24 建邺高科 MTN002	470,000,000.00	2024/8/14	5	470,000,000.00	
24 建邺高科 MTN003	330,000,000.00	2024/10/24	3	330,000,000.00	
24 建邺高科 MTN004	420,000,000.00	2024/10/25	3	420,000,000.00	
24 建邺高科 MTN005	200,000,000.00	2024/11/26	3	200,000,000.00	



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
24 建邺高科 MTN006	800,000,000.00	2024/11/28	3	800,000,000.00	
24 建邺高科 MTN007	200,000,000.00	2024/11/29	3	200,000,000.00	
24 建邺高科 MTN008	600,000,000.00	2024/12/9	3	600,000,000.00	
小计	12,150,000,000.00			12,150,000,000.00	8,625,540,829.56
减：一年内到期部分期末余额					4,287,782,940.88
合计	12,150,000,000.00			12,150,000,000.00	4,337,757,888.68

(续)

债券名称	本期发行	利息调整	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 建邺 03			872,391.57	500,000,000.00	
21 建邺高科 MTN001 (权益出资)			280,615.42	300,000,000.00	
21 建邺高科 MTN002			614,520.73	450,000,000.00	
21 建邺高科 MTN003			1,138,164.05	750,000,000.00	
21 建邺高科 MTN004			455,791.44	1,200,000,000.00	
21 建邺高科 MTN005			530,155.96	600,000,000.00	
22 建邺 G1			592,724.07		998,539,455.24
22 建邺 G2			591,210.33		998,490,383.89
22 建邺 G3			293,886.01		499,173,317.24
GC 建邺 01			393,400.71		399,386,873.22
20 建邺国资 MTN001					500,000,000.00
21 建邺国资 MTN001			8,325,419.95	500,000,000.00	
公开公司债 21 建资 01			4,671,599.60		449,999,999.99
公开公司债 22 建资 01			1,188,492.74		499,899,172.56
24 建邺高科 MTN001	480,000,000.00	-240,000.00	22,842.97		479,782,842.97
24 建邺高科 MTN002	470,000,000.00	-235,000.00	14,947.22		469,779,947.22
24 建邺高科 MTN003	330,000,000.00	-165,000.00	5,237.99		329,840,237.99
24 建邺高科 MTN004	420,000,000.00	-210,000.00	6,659.87		419,796,659.87
24 建邺高科 MTN005	200,000,000.00	-600,000.00	9,542.00		199,409,542.00
24 建邺高科 MTN006	800,000,000.00	-400,000.00	6,368.16		799,606,368.16
24 建邺高科 MTN007	200,000,000.00	-100,000.00	1,593.00		199,901,593.00
24 建邺高科 MTN008	600,000,000.00	-300,000.00	4,791.43		599,704,791.43
小计	3,500,000,000.00	-2,250,000.00	20,020,355.22	4,300,000,000.00	7,843,311,184.78
减：一年内到期部分期末余额					500,000,000.00
合计	3,500,000,000.00	-2,250,000.00	20,020,355.22	4,300,000,000.00	7,343,311,184.78



35、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	6,573,601.19	9,342,633.09
减：未确认融资费用	285,952.50	563,090.05
减：一年内到期的租赁负债（附注五、31）	2,451,616.74	2,332,953.22
合 计	3,836,031.95	6,446,589.82

36、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		
专项应付款	742,474,869.63	1,024,203,035.45
合 计	742,474,869.63	1,024,203,035.45

37、实收资本

投资者名称	上年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京市建邺区人民政府	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
合 计	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

38、其他权益工具

项目	上年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
合 计	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

39、资本公积

项 目	上年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	9,934,400,490.73	5,954,941.17	194,361.32	9,940,161,070.58
合 计	9,934,400,490.73	5,954,941.17	194,361.32	9,940,161,070.58

40、其他综合收益

项目	上年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益，其中：							
其他权益工具投资公允价值变动损益	10,867,085.14	7,292,819.40		1,823,204.85	5,469,614.55		16,336,699.69
	10,867,085.14	7,292,819.40		1,823,204.85	5,469,614.55		16,336,699.69



项目	上年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益，其中：	760,926,096.74	-10,849,898.81		-2,169,979.76	-8,679,919.05		752,246,177.69
投资性房地产公允价值变动	760,926,096.74	-10,849,898.81		-2,169,979.76	-8,679,919.05		752,246,177.69
合计	771,793,181.88	-3,557,079.41		-346,774.91	-3,210,304.50		768,582,877.38

41、专项储备

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
风险准备金	60,062.36	1,468,716.91		1,528,779.27
合 计	60,062.36	1,468,716.91		1,528,779.27

42、盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	37,019,230.35			37,019,230.35
合 计	37,019,230.35			37,019,230.35

43、未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前上年末未分配利润	6,169,288,770.10	6,130,687,867.53
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	6,169,288,770.10	6,130,687,867.53
加：本期归属于母公司股东的净利润	83,656,675.30	44,549,460.63
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	1,468,716.91	
对所有者（或股东）的分配	72,804,075.36	5,948,558.06
期末未分配利润	6,178,672,653.13	6,169,288,770.10

44、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	689,850,397.10	229,958,554.53	736,659,025.20	298,810,601.42



项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其中：工程代建	82,677,665.55	80,257,801.58	146,111,226.62	123,665,214.24
房屋租赁	435,436,692.07	36,805,976.39	420,385,335.98	51,502,838.87
科技载体	68,115,660.48	50,083,347.19	34,230,524.79	42,389,237.09
车位租赁	28,040,452.31	363,437.90	37,298,065.08	1,798,672.65
物业管理服务费	75,579,926.69	62,447,991.47	90,236,489.90	70,344,343.62
销售不动产			5,660,458.70	5,405,349.04
酒店服务			2,353,768.02	2,890,657.41
其他销售服务			383,156.11	814,288.50
其他业务小计	152,726,078.81	158,141,721.22	106,316,602.87	95,174,922.36
水电等其他业务	152,726,078.81	158,141,721.22	106,316,602.87	95,174,922.36
合 计	842,576,475.91	388,100,275.75	842,975,628.07	393,985,523.78

45、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	66,675,367.54	17,170,240.91
减：利息收入	34,311,741.77	60,385,487.15
加：手续费	70,439.09	87,803.25
合 计	32,434,064.86	-43,127,442.99

46、其他收益

项 目	本期金额	上期金额
与企业日常活动相关的政府补助	31,669,053.39	24,812,689.13
代扣个人所得税手续费返还	35,368.63	19,143.55
增值税抵免	22,056.42	214,828.28
稳岗补助	108,924.00	1,593,970.50
其他	187,128.71	
合 计	32,022,531.15	26,640,631.46

47、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	589,332.70	22,180,022.85
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,398,627.86	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	289.44	-99,850,881.10
处置债券投资产生的投资收益	63,538.40	



项目	本期金额	上期金额
持有金融资产取得的投资收益	15,982,322.76	30,624,523.27
理财产品收益	1,646,872.52	1,507,117.85
合计	14,883,727.96	-45,539,217.13

48、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,209,071.12
按公允价值计量的投资性房地产	-49,077,050.41	-134,917,738.91
合 计	-49,077,050.41	-133,708,667.79

49、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失		1,376,931.93
合 计		1,376,931.93

50、资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置收益	145,747.69	185,364.57
合 计	145,747.69	185,364.57

51、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
违约金\罚没收入	1,015,689.71	1,041,520.90
其他	4,455,041.41	206,321.07
合计	5,470,731.12	1,247,841.97

52、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
捐赠支出	235,000.00	100,000.00
滞纳金	180,079.73	812.53
罚款支出	5.68	1,144.99
其他	137,329.38	1,391.66
违约金	2,504,419.72	3,073,913.19
合计	3,056,834.51	3,177,262.37

53、所得税费用

(1) 所得税费用表



项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	49,414,826.34	44,780,735.59
递延所得税费用	-13,292,324.83	-31,740,391.40
其他	-487,416.56	
合计	35,635,084.95	13,040,344.19

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	89,040,130.87	50,075,342.99
加：资产减值准备		
信用减值损失		-1,376,931.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,247,378.00	17,761,821.23
无形资产摊销	147,090.65	90,574.30
长期待摊费用摊销	9,195,409.81	2,289,734.45
使用权资产折旧	2,354,008.05	1,841,464.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-145,747.69	-185,364.57
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		179,178.69
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	49,077,050.41	133,708,667.79
财务费用（收益以“-”号填列）	66,675,367.54	14,985,522.87
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,883,727.96	45,539,217.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	352,124.02	-2,329,479.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,962,356.87	-29,688,914.69
存货的减少（增加以“-”号填列）	-634,439,448.74	-1,709,603,688.18
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	34,530,519.86	271,481,637.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,211,120,967.93	304,334,317.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,608,933,169.98	-900,896,900.08
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,685,457,967.80	2,982,666,648.83



补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的上年年末余额	2,982,666,648.83	4,093,553,835.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	702,791,318.97	-1,110,887,186.50

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	3,685,457,967.80	2,982,666,648.83
其中：库存现金	60,438.34	58,209.98
可随时用于支付的银行存款	3,319,346,290.37	2,676,281,437.81
可随时用于支付的其他货币资金	366,051,239.09	306,327,001.04
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	3,685,457,967.80	2,982,666,648.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	南京建邺江滨国有资产经营有限公司	南京市	南京市	国有资产的运营及经营性资产的管理；资产收购和处置；房屋租赁；企业和资产托管；股权投资；实业投资；物业管理；市场管理服务（须取得许可或批准后方可经营）；市场设施租赁；初级农产品、食品销售（须取得许可或批准后方可经营）；仓储服务；农药、化肥检验服务。	100.00		投资设立
2	南京创富江滨土地开发利用有限公司	南京市	南京市	实业投资；土地开发利用；土地规划咨询；房地产开发经营；建筑工程、桩基工程、室内外装饰工程、土石方工程、市政工程设计、施工；建筑材料、装饰材料销售；自有房屋租赁；物业管理。	96.00	4.00	投资设立
3	南京江岛投资发展有限公司	南京市	南京市	实业投资、投资管理、投资咨询。	80.00		投资设立
4	南京智慧绿岛开发建设有限公司	南京市	南京市	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；土石方工程施工；酒店管理；停车场服务；餐饮管理；房地产经纪。	90.00	10.00	投资设立
5	南京国金携创开发建设有限公司	南京市	南京市	许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营。一般项目：房地产咨询；非居住房地产租赁；会议及展览服务；酒店管理；停车场服务；物业管理；信息咨询服务。	100.00		投资设立
6	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	南京市	南京市	许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修。一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；私募证券投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案	100.00		划拨



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
				后方可从事经营活动);股权投资;销售代理;房地产经纪;非居住房地产租赁;住房租赁;土地使用权租赁;土地整治服务;管道运输设备销售;物业管理;商业综合体管理服务;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);信息技术咨询服务;会议及展览服务。			

子公司南京市建邺区高新科技投资集团有限公司(简称“高投集团”)下属公司:

序号	公司名称	注册地	经营范围	高投集团持股比例%	
				直接	间接
1	南京河西中央商务区投资发展有限公司	南京市	投资管理、投资咨询(不含证券、期货);企业管理咨询,商务信息咨询;展览展示服务;会务服务;酒店管理(不含餐饮服务);工程设计、施工;百货零售。自有房屋租赁。一般项目:非居住房地产租赁;物业管理。	100.00	
2	南京汇江投资咨询有限公司	南京市	投资咨询(不含证券期货);物业管理;园林绿化养护、施工;计算机系统服务;房产经纪(房屋买卖代理、房屋租赁代理),展览展示服务;房地产投资策划、咨询;设计、制作、代理发布国内各类广告。		100.00
3	南京河西新城科技创业引导基金有限公司	南京市	创业投资及相关咨询业务,代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务,为创业企业提供创业管理服务;从事非证券股权投资活动及相关咨询业务。		63.75
4	南京汇江创业投资基金有限公司	南京市	科技创新创业投资;企业管理咨询;资产管理;财务顾问;投资咨询;代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务;为创业企业提供创业管理服务。		78.25
5	南京江东资产经营管理有限公司	南京市	资产管理;实业投资;投资管理;投资咨询;股权投资(不含证券、期货);财务顾问;文化艺术交流策划咨询(除经纪);计算机网络工程与设计;电脑图文设计、制作;企业营销策划咨询;商务信息咨询;会务服务、展览展示服务;建筑工程、建筑装饰工程设计、施工;工程项目管理;五金交电、百货、建材、装饰材料、计算机软硬件、家用电器、纺织品、化妆品、一类医疗器械、电子产品、办公用品、文化用品、照明器材销售;计算机系统服务;餐饮管理(不含餐饮服务);市政工程;工程准备。	100.00	
6	南京智慧新城数字科技发展有限公司	南京市	计算机软硬件、互联网、物联网、大数据系统、智能交通系统、多媒体系统技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务、销售;数据处理服务、信息系统集成服务;计算机网络工程、建筑智能化工程、通信工程、城市道路照明工程、音视频系统工程设计、施工;设计、制作、代理、发布国内各类广告;停车场服务;投资管理;动漫制作技术咨询;实业投资。	100.00	
7	南京建邺高投科技企业服务有限公司	南京市	企业管理咨询;信息技术咨询服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);知识产权服务;礼仪服务;物业管理;以自有资金从事投资活动;商务代理代办服务;工商登记代理代办;中小学生校外托管服务(不含餐饮、住宿、文化教育培训);广告制作;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);广告设计、代理;品牌管理;托育服务	100.00	
8	南京新城科技创新发展有限公司	南京市	计算机软硬件研发、房地产经纪(房屋买卖代理、房屋租赁代理);房屋出租;物业管理;会务服务;企业公关策划;企业营销策划;企业管理咨询;市场营销策划;经济信息咨询;商务信息咨询。	100.00	



序号	公司名称	注册地	经营范围	高投集团持股比例%	
				直接	间接
9	南京众瓴资产经营管理有限公司	南京市	餐饮服务（按餐饮服务许可证所列项目经营）；住宿；美容美发（以上经营范围限取得许可的分支机构经营）；预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）批发与零售。酒店管理（不含餐饮）、实业投资；会展服务、会务服务；物业管理；房屋租赁；房产经纪（房屋买卖代理、房屋租赁代理）；经济信息咨询；提供劳务服务。洗衣服务；家政服务；展览展示服务；客运票务代理（不含机票）；停车场管理服务；服装、鞋帽、箱包、珠宝首饰、电子产品、日用百货、办公用品、陶瓷制品、工艺品销售。	100.00	
10	南京创特物业管理有限公司	南京市	一般项目：物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；非居住房地产租赁；普通机械设备安装服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；广告设计、代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；办公设备租赁服务；花卉绿植租借与代管理；电子、机械设备维护（不含特种设备）。	100.00	
11	南京新创物业管理有限公司	南京市	物业管理及配套服务；房屋、机电设备维修；保洁服务；园林绿化工程；电子技术开发，空调设备安装及维修；室内装饰；房产中介服务；停车场管理服务；餐饮服务（须取得许可或审批后方可经营）；会务服务；酒店管理。		50.00
12	南京滨江融资担保有限公司	南京市	融资性担保业务；贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：诉讼保全担保；投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。	100.00	
13	南京新城科技园资产经营管理有限公司	南京市	资产投资管理；物业管理；保洁服务；绿化养护服务；基础设施建设；道路及市政工程建设、维护；工程项目管理；城市建设项目投资；房屋拆除；城中村拆迁；危旧房改造；环境综合整治；停车场管理服务；会务服务；会展服务；实业投资；科技项目投资；自有房屋出租；房产经纪；票务代理；企业营销策划；经济信息咨询；提供劳务服务。	96.15	
14	南京奥城资产投资管理有限公司	南京市	资产投资管理；实业投资；科技项目投资；自有房屋出租；物业管理；建筑材料销售。	100.00	
15	南京金鱼嘴创业投资有限公司	南京市	私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；股权投资；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。	90.00	
16	南京金鱼嘴每日路演文化发展有限公司	南京市	组织文化艺术交流活动；融资咨询服务；创业空间服务；科技推广和应用服务；会议及展览服务；文艺创作；软件开发；专业设计服务；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；图文设计制作；广告设计、代理；广告制作；品牌管理；平面设计；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁。	100.00	
17	南京建邺向未来托育有限公司	南京市	幼儿园外托管服务；中小學生校外托管服务；广告制作；广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；品牌管理	100.00	
18	南京市建邺区人才集团有限公司	南京市	一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；大数据服务；创业空间服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。	100.00	



序号	公司名称	注册地	经营范围	高投集团持股比例%	
				直接	间接
19	南京市建邺区众拓人才发展有限公司	南京市	许可项目:职业中介活动;劳务派遣服务(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);企业管理咨询;教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);档案整理服务;市场调查(不含涉外调查);信息技术咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);科技推广和应用服务;数据处理和存储支持服务;知识产权服务(专利代理服务除外);园区管理服务;创业空间服务;软件开发;项目策划与公关服务;公共事业管理服务;以自有资金从事投资活动;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;劳务服务(不含劳务派遣);住房租赁;非居住房地产租赁;企业管理;会议及展览服务。	100.00	
20	南京应天人才管理咨询有限公司	南京市	许可项目:劳务派遣服务(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);信息技术咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);科技推广和应用服务;项目策划与公关服务;公共事业管理服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;企业管理咨询;会议及展览服务。		51.00
21	南京市众宁开发建设有限公司	南京市	建设工程施工;房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:物业管理;非居住房地产租赁;土石方工程施工;餐饮管理;房地产咨询;土地使用权租赁;市场营销策划;会议及展览服务;停车场服务;房屋拆迁服务;养老服务;机构养老服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。	100.00	
22	南京金鱼嘴融资租赁有限公司	南京市	许可项目:融资租赁业务。	60.00	
23	南京江东文化产业发展有限公司	南京市	文化产业投资、文化艺术交流与策划;商务信息咨询;文化办公用品、工艺品、日用百货销售;市政工程;工程准备。		100.00
24	南京兴邺供应链管理有限公司	南京市	一般项目:供应链管理服务;金属材料销售;金属制品销售;金属矿石销售;非金属矿及制品销售;机械设备销售;煤炭及制品销售;五金产品批发;化工产品销售(不含许可类化工产品);家用电器销售;家用电器零配件销售;建筑装饰材料销售;建筑材料销售;建筑砌块销售;轻质建筑材料销售;水泥制品销售。	100.00	
25	南京兴邺公寓管理有限公司	南京市	一般项目:住房租赁;酒店管理;物业管理;市场营销策划;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。	100.00	
26	南京轻瓴资产经营管理有限公司	南京市	许可项目:餐饮服务(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:自有资金投资的资产管理服务;以自有资金从事投资活动;资产评估;酒店管理;餐饮管理;住房租赁;非居住房地产租赁;商业综合体管理服务;会议及展览服务;停车场服务。		65.00



序号	公司名称	注册地	经营范围	高投集团持股比例%	
				直接	间接
27	江苏数智人才发展有限公司		许可项目：建筑劳务分包；职业中介活动；劳务派遣服务；食品销售；食品互联网销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：信息技术咨询服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；品牌管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；企业管理咨询；市场调查（不含涉外调查）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；承接档案服务外包；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；科技推广和应用服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；项目策划与公关服务；企业管理；公共事业管理服务；创业空间服务；园区管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；资产评估；酒店管理；餐饮管理；商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；日用百货销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；农副产品销售；日用品销售；办公用品销售；食用农产品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；宠物食品及用品零售；母婴用品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售。		100.00
28	江苏翠意餐饮管理有限公司	南京市	许可项目：食品销售；食品互联网销售；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：餐饮管理；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；日用百货销售；外卖递送服务；供应链管理服务；物业管理；单位后勤管理服务；商业综合体管理服务；市场营销策划；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；运输货物打包服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；初级农产品收购；谷物销售；豆及薯类销售；粮食收购；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品批发；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；粮油仓储服务；农副产品销售；国内贸易代理；货物进出口；进出口代理；日用品销售；办公用品销售；食用农产品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）。		100.00
29	南京兴邺资产管理有限公司	南京市	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布；广告制作。	100.00	
30	南京汇江公寓有限公司	南京市	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；土石方工程施工。		100.00
31	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金	南京市	封闭式基础设施证券投资基金。		35.00

子公司南京智慧绿岛开发建设有限公司（简称“智慧绿岛”）下属公司：

序号	公司名称	注册地	经营范围	智慧绿岛持股比例%	
				直接	间接
1	南京江岛置业有限公司	南京市	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。 一般项目：物业管理；土石方工程施工。	100.00	



序号	公司名称	注册地	经营范围	智慧绿岛持股比例%	
				直接	间接
2	南京智慧中堃置业有限公司	南京市	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。 一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；园林绿化工程施工。	99.00	

2、合并范围的变动

2024 年合并范围新增 6 家公司，分别是新设南京智慧中堃置业有限公司、江苏数智人才发展有限公司、江苏翠意餐饮管理有限公司、南京兴邺资产管理有限公司、南京汇江公寓有限公司、新增投资华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金；合并范围减少 2 家子公司，原因是股权转让南京金鱼嘴项目管理有限公司、清算注销南京创富生态绿洲投资发展有限公司。

3、在合营企业或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
中新南京生态科技岛开发有限公司	南京市	对高科技产业及居住等配套设施从事土地开发整理（具体范围以与政府有关部门签署的土地开发整理委托合同的内容为准）；城市基础设施和公共设施的建设、运营、维护；酒店、旅店的经营和管理；餐饮及娱乐服务；咨询和管理服务；园林绿化工程施工、养护（上述经营范围仅限于南京市江心洲区域）。	50.00	权益法
南京建邺瑞芝康健产业投资基金（有限合伙）	南京市	一般项目：股权投资。	48.99	权益法
南京滨江文化发展有限责任公司	南京市	组织文化艺术交流活动；物业管理；会议服务；展览展示服务；演出经纪；文化娱乐经纪人；日用百货、工艺品、礼品销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告。	30.00	权益法
江苏南大五维电子科技有限公司	南京市	电子产品、光电产品、光学产品、机械产品及软件产品的研发、生产、销售、安装及维护等。	20.80	权益法
南京朗城物业管理有限公司	南京市	物业管理；保洁服务；机电设备维修；房产经纪（房屋买卖代理、房屋租赁代理）；家政服务；日用百货销售；电子技术、物联网技术、节能产品研发、技术服务、技术咨询、技术转让；信息系统集成服务；网上销售百货；空调设备安装、维修；园林绿化工程、室内外装饰工程、建筑智能化工程施工；停车场管理服务；餐饮服务（按餐饮服务许可证核准范围经营）；会务服务；酒店管理。	40.00	权益法
开鑫科技有限公司	无锡市	金融信息服务,投资管理,金融产品的研究开发、设计、咨询服务,金融类应用软件的开发,第二类增值电信业务中的信息服务业务(仅限互联网信息服务)、技术咨询、技术服务。	23.31	权益法
南京建邺巨石科创成长基金(有限合伙)	南京市	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动;私募基金管理服务;以自有资金从事投资活动。	80.00	权益法
江苏未来都市出行科技集团有限公司	南京市	道路旅客运输站经营；网络预约出租汽车经营服务；巡游出租汽车经营服务；房地产开发经营；道路旅客运输经营	35.00	权益法
宁证期货有限责任公司	南京市	商品期货经纪，金融期货经纪，期货投资咨询，资产管理	33.33	权益法



合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
南京西城夜未央商业管理有限公司	南京市	商业综合体管理服务；市场营销策划；土地使用权租赁；物业管理；企业管理；企业形象策划；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务	49.00	权益法
南京高投科技产业招商发展有限公司	南京市	科技产业招商服务；招商代理；商业项目运营管理、产业规划、产业服务及配套服务；招商咨询服务；商贸信息咨询；物业管理；自有房屋出租；房屋租赁；酒店、餐饮管理；经济信息咨询；会展服务；会议活动策划；企业管理咨询；非融资性担保业务。	35.00	权益法
南京河西利邺建设发展有限公司	南京市	一般项目：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑材料销售；贸易经纪；经济贸易咨询；国内贸易代理。	49.00	权益法
南京建邺建功智汇股权投资基金合伙企业（有限合伙）	南京市	一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。	20.00	权益法

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
南京市建邺区人民政府	南京	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

详见附注六、1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注六、3、在合营企业或联营企业中的权益。

4、关联方交易情况

（1）关联担保情况

①本公司作为担保方

截止 2024 年 12 月 31 日：本公司对子公司南京市建邺区高新科技投资集团有限公司提供保证担保，担保余额为 1,658,719.50 万元；本公司对子公司南京智慧绿岛开发建设有限公司提供保证担保，担保余额为 35,000.00 万元

②本公司作为被担保方

截止 2024 年 12 月 31 日，子公司南京市建邺区高新科技投资集团有限公司对本公司提供保证担保，担保余额为 5,000.00 万元。

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的或有事项。



九、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，公司无需要披露的重要资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、公司财务报表主要项目注释**1、应收账款****(1) 按账龄披露**

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	4,759,836.31	9,496,697.55
1 至 2 年	268,947.89	
2 至 3 年		
3 年以上		
小 计	5,028,784.20	9,496,697.55
减：坏账准备		
合 计	5,028,784.20	9,496,697.55

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,028,784.20	100.00			5,028,784.20
其中：					
1、政府单位组合	268,947.89	5.35			268,947.89
2、其他组合	4,759,836.31	94.65			4,759,836.31
合 计	5,028,784.20	—			5,028,784.20

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	9,496,697.55	100.00			9,496,697.55
其中：					
1、政府单位组合	8,396,672.01	88.42			8,396,672.01



类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
2、其他组合	1,100,025.54	11.58			1,100,025.54
合计	9,496,697.55	—		—	9,496,697.55

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)
南京新年轮酒店管理有限公司	非关联方	3,404,897.00	1 年以内	67.71
江苏润阳投资有限公司	非关联方	660,000.00	1 年以内	13.12
张跃根	非关联方	626,528.00	1 年以内	12.46
南京市建邺区民政局	非关联方	268,947.89	1-2 年	5.35
南京市建邺区中福福利彩票服务中心	非关联方	68,411.31	1 年以内	1.36
合计		5,028,784.20		100.00

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,763,083,019.95	1,442,747,281.00
合 计	2,763,083,019.95	1,442,747,281.00

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,545,419,368.70	1,065,202,245.47
1 至 2 年	908,395,384.50	74,908,155.03
2 至 3 年	27,959,852.23	1,892,083.77
3 年以上	281,308,414.52	300,744,796.73
小 计	2,763,083,019.95	1,442,747,281.00
减：坏账准备		
合 计	2,763,083,019.95	1,442,747,281.00

②按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
南京智慧绿岛开发建设有限公司	关联方	2,439,766,674.90	往来款	1 年以内；1-2 年	88.30
南京市建华房地产综合开发总公	非关联方	171,000,000.00	往来款	3 年以上	6.19



单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
司					
南京市建邺区房产局	非关联方	54,000,000.00	往来款	3 年以上	1.95
南京建邺新城房产经营集团有限公司	非关联方	50,000,000.00	往来款	3 年以上	1.81
南京国金携创开发建设有限公司	关联方	33,609,400.00	往来款	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上	1.22
合计		2,748,376,074.90	—	—	99.47

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,323,000,000.00		2,323,000,000.00	2,373,000,000.00		2,373,000,000.00
对联营、合营企业投资	35,021,458.12		35,021,458.12	35,397,366.90		35,397,366.90
合 计	2,358,021,458.12		2,358,021,458.12	2,408,397,366.90		2,408,397,366.90

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京建邺江滨国有资产经营有限公司	202,000,000.00			202,000,000.00		
南京创富江滨土地开发利用有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
南京创富生态绿洲投资发展有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
南京江岛投资发展有限公司	744,000,000.00			744,000,000.00		
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	1,059,000,000.00			1,059,000,000.00		
南京智慧绿岛开发建设有限公司	270,000,000.00			270,000,000.00		
南京国金携创开发建设有限公司						
合 计	2,373,000,000.00		50,000,000.00	2,323,000,000.00		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
小 计						
二、联营企业						
南京滨江文化发展有限责	1,274,922.80			124,002.40		



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
任公司						
南京建邺瑞芝康健产业投资基金（有限合伙）	34,122,444.10			-499,911.18		
小 计	35,397,366.90			-375,908.78		
合 计	35,397,366.90			-375,908.78		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
小 计					
二、联营企业					
南京滨江文化发展有限责任公司				1,398,925.20	
南京建邺瑞芝康健产业投资基金（有限合伙）				33,622,532.92	
小 计				35,021,458.12	
合 计				35,021,458.12	

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	32,480,888.38	15,839,671.50	65,030,696.67	38,089,684.43
其中：工程代建	-14,113,817.69	-4,517,709.24	20,977,187.34	7,690,262.20
房屋租赁	27,844,706.07	1,607,380.74	19,643,050.63	6,244,073.19
销售不动产			5,660,458.70	5,405,349.04
服务费收入	18,750,000.00	18,750,000.00	18,750,000.00	18,750,000.00
其他业务小计				
合 计	32,480,888.38	15,839,671.50	65,030,696.67	38,089,684.43

5、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-375,908.78	-772,176.85
处置长期股权投资产生的投资收益	4,166,845.65	
子公司分红	20,872,300.00	



项 目	本期金额	上期金额
持有金融资产取得的投资收益		26,560,000.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	289.44	-99,850,881.10
理财产品收益		751,388.89
合 计	24,663,526.31	-73,311,669.06

南京建邺国有资产经营集团有限公司



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李会才

吴嘉明

甘志江



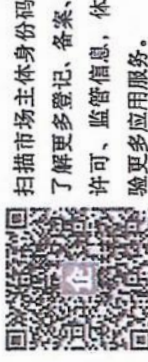


营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

出资额 8916 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼
20 层

经营范围

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

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

报告审讫章(1)

登记机关



2025 年 10 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

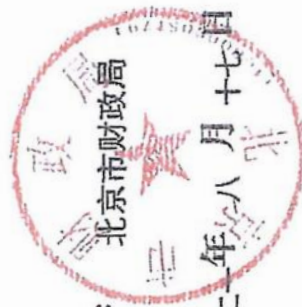
报告审讫章(1)

证书序号：0014686

说明

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

发证机关：



二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁體 | English

移动端 | 微博 | 微信 | 无障碍

请输入关键词



首页



机构概况



新闻发布



政务信息



办事服务



互动交流



统计信息



专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开 > 市场主体 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号 bm56000001-2023-0302630

分类 审计与评估机构监管对象

发布机构

发文日期 2023年02月27日

名称 从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

文号

关键词

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

报告审讫章(1)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

88.	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	010-65665218
89.	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
90.	中京国瑞(武汉)会计师事务所(普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼	027-67318882
91.	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区西直门外大街112号10层	010-68360123
92.	中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A	010-62267688
93.	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路188号信达广场52层	022-88238268-8239
94.	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206	010-51716767
95.	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路169号2-9层	027-86781250
96.	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层	010-88395676
97.	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层	010-67088759
98.	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	0311-65927137
99.	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层	010-51423818
100.	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326	010-62212990
101.	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层	010-88356126
102.	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	嘉定工业区沪宜路叶城路1630号5幢1088室	021-63526500
103.	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市渝北区财富大道1号重庆财富金融中心39层	023-63878405



姓名 任华贵
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974-12-16
Date of birth
工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 321088197412164897
Identity card No.

320000180016

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2004 06 25

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日

2014 05 12



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

任华贵(320000180016)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



任华贵 320000180016

2014 05 05 日

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

江苏苏亚金诚会计师事务所
JICPA
转所专用章
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 6 月 10 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

江苏苏亚金诚会计师事务所
JICPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 6 月 10 日



姓名 吕秀芳
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-03-07
Date of birth
工作单位 中联会计师事务所有限公司山西分所
Working unit
身份证号码 320321198503074626
Identity card No.

110003690051

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省
Authorized Institute of CPAs

2012 年 07 月 23 日
/y /m /d

发证日期:
Date of Issue



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to 变更备案

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏 事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 6 月 2 日
/y /m /d