

盐城东方投资开发 集团有限公司

2022-2024 年度审计报告

中名国成审字【2025】第 2046号

审计机构：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区建国门内大街 18 号恒基中心一座 910

邮编：100005



目录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-10
财务报表附注	11-114





北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

BEIJINGZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市东城区建国门内大街18号恒基中心一座910

邮编：100005

电话：(010) 53396165

审计报告

中名国成审字【2025】第 2046号

盐城东方投资开发集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了盐城东方投资开发集团有限公司（以下简称盐城东方集团）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了盐城东方集团 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于盐城东方集团，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、其他信息

盐城东方集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括盐城东方集团 2022 年、2023 年、2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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



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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估盐城东方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盐城东方集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督盐城东方集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对盐城东方集团的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盐城东方集团不能持续经营。

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

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

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

北京中名国成会计师事务所
（特殊普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年四月二十九日



合并及公司资产负债表

编制单位：盐城东方投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司	合并	公司
流动资产：							
货币资金	1	4,542,327,830.63	1,331,435,555.63	6,002,610,183.96	1,894,178,930.28	3,918,086,908.19	2,472,875,526.02
交易性金融资产							
衍生金融资产							
应收票据	2	30,561,530.00	10,000,000.00	1,599,371.26		4,729,179.56	
应收账款	3	12,149,311,472.84	2,090,451,216.12	10,424,217,886.81	1,753,578,972.99	9,144,131,816.19	1,426,810,141.55
应收款项融资	4	2,976,308.01		2,084,951.94			
预付款项	5	1,150,821.24	167,959.26	7,755,057.65	99,796.83	9,616,809.91	126,537.54
其他应收款	6	33,435,045,363.17	37,244,808,486.94	21,320,013,978.98	26,473,301,535.41	19,325,721,505.12	22,660,377,894.97
存货	7	7,189,441,346.10	4,930,241,480.20	6,611,310,720.40	4,930,241,480.20	6,335,524,592.18	5,063,409,778.17
合同资产							
持有待售资产							
一年内到期的非流动资产	8	356,625,151.44		298,729,464.85		316,268,531.74	
其他流动资产	9	734,656,488.89	130,580,556.96	802,860,772.13	122,062,990.66	599,941,827.07	107,348,173.37
流动资产合计		58,442,096,312.32	45,737,685,255.11	45,471,182,387.98	35,173,463,706.37	39,654,021,169.96	31,730,948,051.62
非流动资产：							
债权投资	10	15,615,021.67	15,615,021.67	38,339,496.97	38,339,496.97	49,910,282.76	49,910,282.76
其他债权投资							
长期应收款	11	74,846,779.03		2,807,378.63			
长期股权投资	12	5,998,734,231.07	16,407,098,166.17	6,435,747,895.58	13,531,588,101.64	6,469,091,447.22	13,420,779,278.86
其他权益工具投资							
其他非流动金融资产	13	4,253,333,013.28	2,059,796,151.78	4,105,384,145.06	2,125,669,489.01	4,063,128,460.98	2,261,148,610.98
投资性房地产	14	22,114,583,900.00	3,461,973,100.00	21,062,272,800.00	3,466,831,000.00	13,102,291,300.00	3,462,794,300.00
固定资产	15	512,443,924.91	2,100,549.38	175,019,540.76	2,629,818.92	1,054,580,243.73	3,294,543.35
在建工程	16	686,534,059.64	537,297,683.45	1,246,916,491.76	427,869,009.97	2,681,868,642.76	230,633,547.02
生产性生物资产							
油气资产							
使用权资产							
无形资产	17	131,611,634.01	4,128,463.47	103,934,971.92	1,910,817.76	49,822,652.79	8,469,595.44
开发支出							
商誉							
长期待摊费用	18	99,736,535.94		95,981,101.73		32,013,045.00	70,000.00
递延所得税资产	19	6,026,729.07	2,595,159.59	5,624,943.21	2,298,148.40	9,147,097.38	3,167,634.64
其他非流动资产	20	125,220.00		125,220.00		125,220.00	
非流动资产合计		33,893,591,048.62	22,490,604,295.51	33,272,153,985.62	19,597,135,882.67	27,511,978,392.62	19,440,267,793.05
资产总计		92,335,687,360.94	68,228,289,550.62	78,743,336,373.60	54,770,599,589.04	67,165,999,562.58	51,171,215,844.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

东王
印旭

军孙
印为

霞金
印珍



合并及公司资产负债表（续）

编制单位：盐城东方投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司	合并	公司
流动负债：							
短期借款	21	4,707,898,257.30	1,292,075,180.55	3,667,500,000.00	880,000,000.00	2,536,830,000.00	1,246,130,000.00
交易性金融负债							
衍生金融负债							
应付票据	22	1,139,960,000.00		1,855,514,400.00	499,000,000.00	647,437,000.00	499,000,000.00
应付账款	23	2,219,648,848.52	23,373,130.94	2,836,181,867.66	19,887,467.86	761,625,685.79	20,919,865.81
预收款项							
合同负债	24	274,221,609.23	359,356.52	170,375,813.96	359,356.52	181,123,180.11	359,356.52
应付职工薪酬	25	7,987,947.28	135,500.49	8,435,234.52	227,781.01	6,397,278.96	134,745.49
应交税费	26	359,865,152.19	206,731,210.25	452,726,969.20	299,237,242.89	455,121,217.46	298,322,285.09
其他应付款	27	2,102,173,383.46	29,118,668,806.31	1,173,451,961.57	12,227,141,041.47	800,134,496.73	6,834,027,900.30
持有待售负债							
一年内到期的非流动负债	28	14,056,106,095.14	6,229,432,006.30	7,909,275,690.52	5,353,232,505.49	7,044,191,347.77	5,062,568,017.16
其他流动负债	29	464,554,666.94	401,713,972.60	2,244,468,996.02	2,204,740,493.15	4,806,500,642.88	4,764,176,706.84
流动负债合计		25,332,415,960.06	37,272,489,163.96	20,317,930,933.45	21,483,825,888.39	17,239,360,849.70	18,725,638,877.21
非流动负债：							
长期借款	30	18,310,820,735.64	2,366,700,000.00	16,967,598,124.29	3,558,272,200.00	8,982,092,326.00	1,708,939,000.00
应付债券	31	9,096,522,369.87	9,096,522,369.87	11,221,874,350.97	8,389,295,397.25	12,323,867,472.24	9,548,666,849.32
其中：优先股							
永续债							
租赁负债							
长期应付款	32	3,802,946,012.17	70,269,770.07	4,112,507,937.75	1,397,305,230.80	3,356,048,568.46	1,538,502,154.17
预计负债							
递延收益							
递延所得税负债	20	852,278,857.45	142,747,715.60	761,391,327.89	143,962,190.60	579,286,434.17	116,438,415.21
其他非流动负债							
非流动负债合计		32,062,567,975.13	11,676,239,855.54	33,063,371,740.90	13,488,835,018.65	25,241,294,800.87	12,912,546,418.70
负债合计		57,394,983,935.19	48,948,729,019.50	53,381,302,674.35	34,972,660,907.04	42,480,655,650.57	31,638,185,295.91
实收资本（或股本）	33	9,500,000,000.00	9,500,000,000.00	9,500,000,000.00	9,500,000,000.00	9,500,000,000.00	9,500,000,000.00
其他权益工具	34	404,300,000.00	404,300,000.00	1,183,061,472.23	1,183,061,472.23	1,328,260,000.00	1,328,260,000.00
其中：优先股							
永续债		404,300,000.00	404,300,000.00	1,183,061,472.23	1,183,061,472.23	1,328,260,000.00	1,328,260,000.00
资本公积	35	5,094,270,588.54	5,775,662,734.35	5,098,779,103.43	5,780,171,249.24	5,097,949,103.43	5,780,171,249.24
减：库存股							
其他综合收益	36	473,678,012.26	51,080,387.82	247,779,772.04	51,080,387.82	25,096,338.17	25,096,338.17
专项储备							
盈余公积	37	506,006,534.45	506,006,534.45	468,259,227.76	468,259,227.76	418,052,985.46	418,052,985.46
一般风险准备							
未分配利润	38	6,810,783,239.53	3,042,510,874.50	6,135,359,916.73	2,815,366,344.95	5,488,824,189.60	2,481,449,975.89
归属于母公司股东权益合计		22,789,038,374.78	19,279,560,531.12	22,633,239,492.19	19,797,938,682.00	21,858,182,616.66	19,533,030,548.76
少数股东权益		12,151,665,050.97		2,728,794,207.06		2,827,161,295.35	
股东（或所有者）权益合计		34,940,703,425.75	19,279,560,531.12	25,362,033,699.25	19,797,938,682.00	24,685,343,912.01	19,533,030,548.76
负债和股东（或所有者）权益总计		92,335,687,360.94	68,228,289,550.62	78,743,336,373.60	54,770,599,589.04	67,165,999,562.58	51,171,215,844.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并及公司利润表

编制单位：盐城东方投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2024年		2023年		2022年	
		合并	公司	合并	公司	合并	公司
一、营业收入	39	3,479,143,853.22	118,436,933.96	2,897,510,317.16	133,081,890.48	2,539,843,831.23	121,272,608.14
减：营业成本	39	1,918,014,165.69	41,806,636.92	1,656,791,310.88	19,355,769.23	1,740,430,771.24	18,563,910.25
税金及附加	40	235,742,679.77	40,690,205.80	245,646,052.36	43,052,979.23	182,109,340.42	61,190,539.81
销售费用	41	-794,710.23		640,834.66		6,498,582.21	
管理费用	42	162,423,740.47	56,772,788.69	143,856,739.10	58,191,301.84	128,257,349.93	60,828,366.72
研发费用							
财务费用	43	558,425,403.08	143,066,496.88	566,572,109.76	225,985,506.81	556,893,460.16	186,811,938.18
其中：利息费用		462,737,457.82	80,326,234.17	485,610,188.57	200,167,200.92	315,141,226.43	135,291,262.46
利息收入		62,418,213.39	8,382,582.11	71,741,494.36	55,961,706.10	163,748,019.01	100,776,236.95
加：其他收益	44	266,375,606.79	250,220,323.50	105,611,664.69	100,107,296.04	207,932,674.98	203,728,385.03
投资收益(损失以“-”号填列)	45	19,383,005.59	317,892,987.30	597,180,201.86	643,066,249.06	474,503,469.63	96,362,457.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-53,345,987.86	8,596,415.22	69,959,637.18	137,810,878.59	234,144,377.34	119,661,541.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)							
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)							
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	46	63,524,722.26	-4,857,900.00	15,756,190.33	4,036,700.00	304,957,245.40	186,172,200.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	47	-8,915,870.05	-1,188,044.79	5,811,693.67	3,477,944.94	148,126,043.76	94,075,073.80
资产减值损失(损失以“-”号填列)							
资产处置收益(损失以“-”号填列)	48	36,475,857.61	11,719.22	95,116.58		10,459,630.08	156,247.97
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		982,175,896.64	398,179,890.90	1,008,458,137.53	537,184,523.41	1,071,633,391.12	374,372,217.35
加：营业外收入	49	2,325,609.38	48,543.84	2,518,069.58	5,436.79	2,172,907.96	59,050.22
减：营业外支出	50	4,024,236.43	2,197,266.77	8,417,381.74	2,639,931.51	1,541,119.29	854,730.84
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		980,477,269.59	396,031,167.97	1,002,558,825.37	534,550,028.69	1,072,265,179.79	373,576,536.73
减：所得税费用	51	176,817,226.11	18,558,101.03	202,341,270.59	32,487,605.65	291,472,131.75	96,576,418.84
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		803,660,043.48	377,473,066.94	800,217,554.78	502,062,423.04	780,793,048.04	277,000,117.89
(一)按经营持续性分类：							
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		803,660,043.48	377,473,066.94	800,217,554.78	502,062,423.04	780,793,048.04	277,000,117.89
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)							
(二)按所有权归属分类：							
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		825,751,860.19	377,473,066.94	814,681,781.11	502,062,423.04	748,121,504.88	277,000,117.89
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-22,091,816.71		-14,464,226.33		32,671,543.16	
五、其他综合收益的税后净额		225,898,240.22		222,683,433.87	25,984,049.65		
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		225,898,240.22		222,683,433.87	25,984,049.65		
(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		225,898,240.22		222,683,433.87	25,984,049.65		
1、权益法下可转损益的其他综合收益				25,984,049.65	25,984,049.65		
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、自用或作为存货的房地产转为投资性房地产		225,898,240.22		196,699,384.22			
8、其他							
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额							
六、综合收益总额		1,029,558,283.70	377,473,066.94	1,022,900,988.65	528,046,472.69	780,793,048.04	277,000,117.89
归属于母公司股东的综合收益总额		1,051,650,100.41	377,473,066.94	1,037,365,214.98	528,046,472.69	748,121,504.88	277,000,117.89
归属于少数股东的综合收益总额		-22,091,816.71		-14,464,226.33		32,671,543.16	
七、每股收益							
(一)基本每股收益							
(二)稀释每股收益							

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并及公司现金流量表

编制单位：盐城东方投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2024年		2023年		2022年	
		合并	公司	合并	公司	合并	公司
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		2,526,938,926.12	74,596,322.11	2,577,408,852.38	101,146,863.82	2,672,169,529.07	60,426,099.27
收到的税费返还		840,234.97		22,211,920.96		34,845,605.24	2,446,959.58
收到其他与经营活动有关的现金	52	4,876,230,959.64	6,089,357,822.68	3,933,270,107.84	9,343,621,296.36	4,487,005,875.15	5,253,681,880.15
经营活动现金流入小计		7,404,010,120.73	6,163,954,144.79	6,532,890,881.18	9,444,768,160.18	7,194,021,009.46	5,316,554,939.00
购买商品、接受劳务支付的现金		2,324,223,512.25	38,494,402.86	2,189,501,769.59	38,162,233.00	2,152,593,900.64	36,816,321.13
支付给职工以及为职工支付的现金		142,779,858.37	41,183,503.01	187,240,607.61	41,503,562.73	174,527,827.04	41,683,957.08
支付的各项税费		499,777,318.78	158,052,160.06	354,523,390.04	48,280,642.65	529,849,004.59	235,025,110.00
支付其他与经营活动有关的现金	52	4,286,359,703.54	2,397,066,575.31	3,684,147,558.50	6,834,150,854.93	4,226,046,877.27	4,451,706,974.95
经营活动现金流出小计		7,253,140,392.94	2,634,796,641.24	6,415,413,325.74	6,962,097,293.31	7,083,017,609.54	4,765,232,363.16
经营活动产生的现金流量净额		150,869,727.79	3,529,157,503.55	117,477,555.44	2,482,670,866.87	111,003,399.92	551,322,575.84
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金		823,166,634.79	1,285,007,797.61	369,964,317.96	368,006,911.17	1,155,101,618.41	194,771,618.41
取得投资收益收到的现金		283,004,775.72	275,843,307.84	649,334,283.02	641,068,463.10	266,983,698.93	108,722,510.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		640,565.56	21,359.22	468,881.96		276,500,514.40	231,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				503,972.94	358,227.36		
收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计		1,106,811,976.07	1,560,872,464.67	1,020,271,455.88	1,009,433,601.63	1,698,585,831.74	303,725,128.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,379,843,093.95	126,029,744.45	3,338,734,290.62	197,590,318.95	2,527,864,622.84	212,540,952.46
投资支付的现金		853,188,520.53	4,040,378,885.04	462,942,217.94	347,942,217.94	373,000,560.00	2,623,970,812.00
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	52	9,825,986,586.06	9,823,000,000.00				
投资活动现金流出小计		12,059,018,200.54	13,989,408,629.49	3,801,676,508.56	545,532,536.89	2,900,865,182.84	2,836,511,764.46
投资活动产生的现金流量净额		-10,952,206,224.47	-12,428,536,164.82	-2,781,405,052.68	463,901,064.74	-1,202,279,351.10	-2,532,786,635.60
三、筹资活动产生的现金流量：							
吸收投资收到的现金		9,510,600,000.00				1,018,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,510,600,000.00				1,018,000,000.00	
取得借款收到的现金		11,190,710,518.46	2,156,000,000.00	19,011,009,711.00	3,888,500,000.00	11,717,276,783.61	2,520,130,000.00
发行债券收到的现金		8,490,000,000.00	8,490,000,000.00	7,243,000,000.00	7,243,000,000.00	14,407,231,280.96	11,620,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	52	8,764,980,980.29	13,911,379,100.08	4,363,112,302.85	2,004,750,000.00	4,353,331,001.13	8,020,499,319.53
筹资活动现金流入小计		37,956,291,498.75	24,557,379,100.08	30,617,122,013.85	13,136,250,000.00	31,495,839,065.70	22,160,629,319.53
偿还债务支付的现金		17,015,574,183.04	12,516,333,672.23	19,462,339,262.87	13,211,783,327.77	23,202,203,169.97	16,119,275,567.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,572,647,485.58	1,062,826,906.24	2,458,820,058.83	1,229,529,200.65	2,294,926,891.26	1,698,502,872.12
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		66,083,333.33		65,902,777.78		44,055,600.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	52	7,625,510,657.07	2,405,305,881.97	6,416,449,909.45	1,933,873,324.63	4,172,019,697.69	1,356,456,088.54
筹资活动现金流出小计		27,213,732,325.69	15,984,466,460.44	28,337,609,231.15	16,375,185,853.05	29,669,149,758.92	19,174,234,528.58
筹资活动产生的现金流量净额		10,742,559,173.06	8,572,912,639.64	2,279,512,782.70	-3,238,935,853.05	1,826,689,306.78	2,986,394,790.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		257,670.48		276,914.94		6,276,262.90	
五、现金及现金等价物净增加额		-58,519,653.14	-326,466,021.63	-384,137,799.60	-292,363,921.44	741,689,618.50	1,004,930,731.19
加：期初现金及现金等价物余额		1,427,906,760.74	1,174,708,168.81	1,812,044,560.34	1,467,072,090.25	1,070,354,941.84	462,141,359.06
六、期末现金及现金等价物余额		1,369,387,107.60	848,242,147.18	1,427,906,760.74	1,174,708,168.81	1,812,044,560.34	1,467,072,090.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东（或所有者）权益变动表

编制单位：盐城东方投资开发有限公司 2024年金额 单位：人民币元

2024年金额													
项 目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东（或所有者）权益合计	
	实收资本（或股本）	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	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	9,500,000,000.00		1,183,061,472.23		5,098,779,103.43			247,779,772.04		468,259,227.76		6,135,359,916.73	25,362,033,699.25
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	9,500,000,000.00		1,183,061,472.23		5,098,779,103.43			247,779,772.04		468,259,227.76		6,135,359,916.73	25,362,033,699.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-778,761,472.23		-4,508,514.89			225,898,240.22		37,747,306.69		675,423,322.80	9,578,689,726.50
（一）综合收益总额			-778,761,472.23		-4,508,514.89			225,898,240.22		37,747,306.69		825,751,860.19	1,029,558,283.70
（二）股东（或所有者）投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配					-4,508,514.89					37,747,306.69		-150,328,537.39	-4,062,520.94
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东（或所有者）的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（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													
四、本年年末余额	9,500,000,000.00	404,300,000.00			5,094,270,588.54			473,678,012.26		506,006,534.45		6,810,783,239.53	34,940,703,425.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

东王印旭

军孙印为

霞金印珍





合并股东（或所有者）权益变动表

编制单位：盐城东方投资开发有限公司 2023年金额 单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	9,500,000,000.00		1,328,260,000.00		5,097,949,103.43		25,095,338.17		418,052,985.46		5,488,824,189.60	2,827,161,295.35	24,685,343,912.01
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、本年初余额	9,500,000,000.00		1,328,260,000.00		5,097,949,103.43		25,095,338.17		418,052,985.46		5,488,824,189.60	2,827,161,295.35	24,685,343,912.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-145,198,527.77		830,000.00		222,683,433.87		50,206,242.30		646,535,727.13	-98,367,088.29	676,689,787.24
（一）综合收益总额			-145,198,527.77		830,000.00		222,683,433.87		50,206,242.30		814,681,781.11	-14,464,226.33	1,022,900,988.65
（二）股东（或所有者）投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股												-18,000,084.18	-162,368,611.95
2. 其他权益工具持有者投入资本													830,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额													-145,198,527.77
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积												-18,000,084.18	-18,000,084.18
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东（或所有者）的分配									50,206,242.30		-168,146,053.98	-65,902,777.78	-183,842,589.46
4. 其他									50,206,242.30		-50,206,242.30		
（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													
四、本年年末余额	9,500,000,000.00		1,183,061,472.23		5,098,779,103.43		247,779,772.04		468,259,227.76		6,135,359,916.73	2,728,794,207.06	25,362,033,699.25

法定代表人：

东王印旭

主管会计工作负责人：

军孙印为

会计机构负责人：

霞金印珍





合并股东（或所有者）权益变动表

单位：人民币元

项 目	2022年金额											
	归属于母公司股东权益											
	实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	9,500,000,000.00		1,871,200,000.00		5,097,949,103.43		25,096,338.17		377,338,744.22		1,820,292,322.67	22,216,473,506.72
加：会计政策变更									13,014,229.45		253,029.52	1,563,194,231.98
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	9,500,000,000.00		1,871,200,000.00		5,097,949,103.43		25,096,338.17		390,352,973.67		1,820,545,352.19	23,779,667,738.70
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-542,940,000.00						27,700,011.79		1,006,615,943.16	905,676,173.31
（一）综合收益总额			-542,940,000.00						748,121,504.88		32,671,543.16	780,793,048.04
（二）股东（或所有者）投入和减少资本			-542,940,000.00								1,018,000,000.00	475,060,000.00
1. 股东投入的普通股			-542,940,000.00								1,018,000,000.00	1,018,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												-542,940,000.00
（三）利润分配									27,700,011.79		-44,055,600.00	-350,176,874.73
1. 提取盈余公积									27,700,011.79			
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东（或所有者）的分配												
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（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												
四、本年年末余额	9,500,000,000.00		1,328,260,000.00		5,097,949,103.43		25,096,338.17		418,052,985.46		5,488,824,189.60	24,685,343,912.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

东王印旭

霞金印珍





公司股东（或所有者）权益变动表

单位：人民币元

编制单位：盐城东方投资开发有限公司

2024年金额												
项 目	实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润	股东（或所有者）权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	9,500,000,000.00		1,183,061,472.23		5,780,171,249.24		51,080,387.82		468,259,227.76		2,815,366,344.95	19,797,938,682.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	9,500,000,000.00		1,183,061,472.23		5,780,171,249.24		51,080,387.82		468,259,227.76		2,815,366,344.95	19,797,938,682.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-778,761,472.23		-4,508,514.89				37,747,306.69		227,144,529.55	-518,378,150.88
（一）综合收益总额											377,473,066.94	377,473,066.94
（二）股东（或所有者）投入和减少资本			-778,761,472.23		-4,508,514.89							-783,269,987.12
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他			-778,761,472.23									-778,761,472.23
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积									37,747,306.69		-150,328,537.39	-4,508,514.89
2. 提取一般风险准备									37,747,306.69		-37,747,306.69	-112,581,230.70
3. 对股东（或所有者）的分配												
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或资本）												
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												
四、本年年末余额	9,500,000,000.00		404,300,000.00		5,775,662,734.35		51,080,387.82		506,006,534.45		3,042,510,874.50	19,279,560,531.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





公司股东（或所有者）权益变动表

编制单位：盐城东方投资开发有限公司
单位：人民币元

项目	2023年金额						一般风险准备	未分配利润	股东（或所有者）权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			
	优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	9,500,000,000.00				5,780,171,249.24		418,052,985.46	2,481,449,975.89	19,533,030,548.76
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	9,500,000,000.00	1,328,260,000.00			25,096,338.17		418,052,985.46	2,481,449,975.89	19,533,030,548.76
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额									
（二）股东（或所有者）投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
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. 对股东（或所有者）的分配									
4. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（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									
四、本年年末余额	9,500,000,000.00	1,183,061,472.23			51,000,387.82		468,259,227.76	2,815,366,344.95	19,797,938,682.00

法定代表人：

东王印旭

主管会计工作负责人：

军孙印为

会计机构负责人：

霞金印珍



公司股东（或所有者）权益变动表

单位：人民币元

编制单位：盐城东方投资开发有限公司

2022年金额

项目	实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润	股东（或所有者）权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	9,500,000,000.00		1,871,200,000.00		5,780,171,249.24		25,096,338.17		377,338,744.22		2,421,143,079.50	19,974,949,411.13
加：会计政策变更									13,014,229.45		117,128,065.02	130,142,294.47
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	9,500,000,000.00		1,871,200,000.00		5,780,171,249.24		25,096,338.17		390,352,973.67		2,538,271,144.52	20,105,091,705.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-542,940,000.00						27,700,011.79		-56,821,168.63	-572,061,156.84
（一）综合收益总额											277,000,117.89	277,000,117.89
（二）股东（或所有者）投入和减少资本			-542,940,000.00									-542,940,000.00
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他			-542,940,000.00									-542,940,000.00
（三）利润分配									27,700,011.79		-333,821,286.52	-306,121,274.73
1. 提取盈余公积									27,700,011.79		-27,700,011.79	
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东（或所有者）的分配											-306,121,274.73	-306,121,274.73
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												
四、本年年末余额	9,500,000,000.00		1,328,260,000.00		5,780,171,249.24		25,096,338.17		418,052,985.46		2,481,449,975.89	19,533,030,548.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

孙为军印

会计机构负责人：

金珍霞印



财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

盐城东方投资开发集团有限公司（以下简称公司、本公司或盐城东方集团、东方集团）由盐城经济技术开发区管理委员会于 2003 年 8 月 5 日出资设立，取得盐城市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913209917520470982 号《企业法人营业执照》。公司初始注册资本为 15,000.00 万元。根据《盐城市人民政府常务会议纪要》2019 年第 9 号文，2019 年 8 月 19 日公司投资人由盐城经济技术开发区管理委员会变更为盐城市人民政府，目前注册资本为 950,000.00 万元。注册地址：盐城经济技术开发区希望大道南路 5 号 6 幢；法定代表人：王旭东。

经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料（除砂石）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）一般项目：股权投资；企业管理；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表范围变化情况如下表所列示如下：

① 2024年度新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体

名称	取得方式
盐城东瀚水务有限公司	新设
盐城东依韵鸣新能源科技有限公司	新设
盐城沐霖建设股份有限公司	新设
盐城东投光谷建设发展有限公司	新设
盐城国展宴会股份有限公司	新设
盐城东鼎信息技术服务有限公司	新设
盐城东依筑梦建设发展有限公司	新设
盐城东森建设发展有限公司	新设
盐城东尚住房租赁有限公司	新设
盐城市东悦城市运营服务有限公司	新设
盐城东耕农业发展有限公司	新设
盐城东步美丽农居开发建设有限公司	新设



② 2024 年度不再纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体

名称	不纳入合并范围原因
盐城经开环境卫生管理有限公司	股权转让
盐城经开园区经营管理有限公司	股权转让

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注七之1在子公司中的权益”；合并范围的变化情况详见“附注六、合并范围的变动”。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本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 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年、2023 年、2024 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。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

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的债务账面价值或发行股份的面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收



益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。



6、控制的判断和合并财务报表编制方法

(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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

(2) 合并范围

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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

(3) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

(4) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表



中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（5）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。



（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。



初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。



以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②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。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10、公允价值计量。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。



预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

一般处理方法

每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具（如在具有较高信用评级的商业银行的定期存款、具有“投资级”以上外部信用评级的金融工具），公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

简化处理方法

对于应收账款、合同资产、租赁应收款及与收入相关的应收票据，未包含重大融资成分



或不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对包含重大融资成分的应收款项、合同资产和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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。

无论公司采用何种方式评估信用风险是否显著增加，如果合同付款逾期超过(含)30 日，则通常可以推定金融资产的信用风险显著增加，除非公司以合理成本即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险仍未显著增加。

除特殊情况外，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。

以组合为基础评估信用风险的组合方法和确定依据

公司对于信用风险显著不同具备以下特征的应收票据、应收账款、合同资产、租赁应收款和其他应收款单项评价信用风险。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

当无法以合理成本评估单项金融资产预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法
银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合	对于划分为组合的应收票据，银行承兑汇票和商业承兑汇票分别参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
以账龄为基础的预期信用损失组合	对于划分为以账龄为基础的预期信用损失组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他组合	公司将相关政府机构的款项、应收退税款及代收代扣款项及日常经常活动中应收取的各类保证金、押金、备用金等无显著回收风险的款项划为其他组合，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合



收益。

长期应收款坏账计提方法

按长期应收款账面余额减未实现融资收益后余额计提坏账准备。

组合名称	应收融资租赁款计提比例（%）
余额组合	1.00

公司对长期应收款在按余额组合计提坏账后，再按五级分类计提坏账准备，补提后坏账比例如下：

等级	应收融资租赁款计提比例（%）
正常（未逾期、逾期 3 个月以内，含 3 个月）	1.00
关注（逾期 3-6 个月，含 6 个月）	2.00
次级（逾期 6-12 个月，含 12 个月）	5.00
可疑（逾期 12-24 个月，含 24 个月）	20.00
损失（逾期 24 个月以上）	100.00

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

10、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。



本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

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

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

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

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、工程施工等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价，开发产品发出时采用个别计价法计价。

（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

存货可变现净值是按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。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。



（5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

12、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本（详见本附注三、5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法）。

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①通过支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②通过发行的权益性证券（权益性工具）等方式取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券（权益性工具）公允价值作为其初始投资成本。如有确凿证据表明，取得的长期股权投资的公允价值比所发行权益性证券（权益性工具）的公允价值更加可靠的，以投资者投入的长期股权投资的公允价值为基础确定其初始投资成本。与发行权益性证券（权益性工具）直接相关费用，包括手续费、佣金等，冲减发行溢价，溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。通过发行债务性证券（债务性工具）取得的长期股权投资，比照通过发行权益性证券（权益性工具）处理。

③通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本作为其初始投资成本。

④通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，公司以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述条件的，公司以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

公司发生的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，计入长期股权投资的初始投资成本。

公司无论以何种方式取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收股利单独核算，不构成长期股权投资的成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营



企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

13、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

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



14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，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计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-30	3-5	4.89-3.17
机器设备	5-8	3-5	19.40-11.88
运输设备	3-10	5	31.67-9.50
电子设备	3-5	3-5	32.33-19.00
其他设备	5-10	3-5	19.40-9.50

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、18、资产减值。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额



计入当期损益。

15、在建工程

（1）在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

（2）在在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

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

（3）在建工程计提资产减值方法见附注三、18、资产减值。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。



(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

17、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件、商标权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类 别	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年摊销率（%）
土地使用权	土地证登记的使用年限		
软件	3-5		33.33-20.00
商标权	10		10.00

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、18、资产减值。

18、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

20、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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

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

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。



设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划（如有）等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

21、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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



22、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、9、（5）金融资产减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务



作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本公司收入主要来源于以下业务类型：销售商品、提供劳务、让渡资产使用权、项目建设、融资租赁、担保等。

本公司收入确认的具体方法如下：

销售商品

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

1) 房产销售

- ①在工程已经竣工且经有关部门验收合格；
- ②已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务；
- ③房产出售价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；
- ④与销售房地产相关的成本能够可靠计量；
- ⑤与业主办理完毕房产交付手续。

2) 贸易

公司根据合同收取货款后通知第三方仓库发货，收到第三方仓库出具的货权转移通知后确认收入。

3) 汽车销售

- ①已签订《新车销售合同》并且履行了销售合同规定的主要义务；
- ②客户在《客户提车结算通知单》上签字确认；
- ③如有贷款，则需要出具贷款审批通知书；
- ④与销售汽车相关的成本能够可靠计量；
- ⑤与车主办理完毕汽车交付手续。



提供劳务

1) 物业管理服务业务

本公司与客户之间的物业管理服务合同通常仅包含物业管理服务一项履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的服务，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

2) 政府委托代建及土地开发整理收入

政府或委托方委托公司实施项目的建设或土地开发整理，按回购清单或协议约定的条件达到时确认收入的实现，根据回购协议在规定的期限内支付回购资金。

23、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司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。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其



他非流动资产”项目中列示。

24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与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返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，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。

25、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。



对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，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。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

26、租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。



低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

本公司作为生产商或经销商的出租人且形成融资租赁

本公司作为生产商或经销商的出租人且形成融资租赁的，在租赁期开始日，按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本。为取得融资租赁发生的成本，在租赁期开始日计入当期损益。

1) 租赁开始日的处理



在租赁开始日，公司将应收融资租赁款、未担保余值之和与其现值、未实现融资租赁增值税的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期内确认为租赁收入。公司发生的初始直接费用，应包括在应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

租赁开始是指租赁协议日与租赁各方就主要条款作出承诺日中的较早者。在租赁开始日，公司和承租人将租赁认定为融资租赁或经营租赁，并确定在租赁期内开始应确认的金额。

2) 未实现融资收益的分配

根据租赁准则的规定，未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配，确认为各期的租赁收入。分配时，公司采用实际利率法计算当期应当确认的租赁收入。

实际利率是指在租赁开始日，使最低租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与公司发生的初始直接费用之和的折现率。

3) 未担保余值发生变动时的处理

在未担保余值发生减少和已确认损失的未担保余值得以恢复的情况下，均重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确定应确认的租赁收入。在未担保余值增加时，不做作保调整。

未担保余值，指租赁资产余值中扣除就出租人而言的担保余值以后的资产余值。

4) 或有租金的处理

公司在融资租赁下收到的或有租金计入当期损益。

本公司利润表中的“利息收入”和“利息支出”，为按实际利率法确认的以摊余成本计量、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以摊余成本计量的金融负债等产生的利息收入与支出。实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将各期利息收入或利息支出分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期间的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。本集团支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及溢价或折价等，在确定实际利率时予以考虑。

对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。经信用调整的实际利率，是指将购入或源生的已发生信用减值的金融资产在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产摊余成本的利率。对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

经营租赁



经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

27、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①企业会计准则解释第 15 号

财政部于2021年12月30日发布《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号），规定“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。该会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 16 号

财政部于2022年11月30日发布《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号），规定“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。本公司自规定之日起开始执行。该会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

财政部于2022年11月30日发布《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称16号准则解释），规定“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的内容自2023年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。该会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。



③企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号, 以下简称解释 17 号)。

解释第 17 号规定, 对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债, 应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时, 确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的, 承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益, 不受前款规定的限制。企业应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。上述会计处理规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。

④企业会计准则解释第 18 号

2024 年 12 月 31 日, 财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号, 以下简称解释第 18 号), 该解释中“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”的内容规定, 对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产, 可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量, 但不得对该部分投资性房地产同时采用两种计量模式, 且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。

“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容规定, 对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时, 应当按确定的预计负债金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目。《企业会计准则解释第 18 号》自印发之日起施行, 允许企业自发布年度提前执行。

企业在首次执行解释第 18 号内容时, 对于上述浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产由成本模式转为公允价值模式的、将上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。上述会计处理规定自印发之日起施行。

该会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

⑤2022 年公司将持有的投资性房地产由成本模式转为公允价值计量模式, 该项变更属于会计政策变更, 公司拟对其持有的投资性房地产进行追溯调整。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房产原值/房产租金收入	1.2、12



税 种	计税依据	法定税率%
土地增值税	营业收入（预征）	2、3

2、税收优惠及批文

所得税：

根据国家税务总局公告 2021 年第 8 号《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》规定：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(公告 2022 年第 13 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

增值税：

根据财政部、税务总局公告 2022 年第 11 号《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》规定：《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年 39 号)第七条和《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号)规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额（即加计抵减政策），执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供融资性售后回租服务，以取得的全部价款和价外费用（不含本金），扣除对外支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息后的余额作为销售额。

其他税种：

根据财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告，对小型微利企业可以在 50% 的税额幅度内减征城市维护建设税，教育费附加和地方教育费附加。

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，



对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户,可在50%税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加(即“六税两费”)。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
库存现金	17.35	6,196.30	6,315.35
银行存款	1,369,378,544.24	1,426,235,021.84	1,811,466,611.52
其他货币资金	3,172,949,269.04	4,576,368,965.82	2,106,613,981.32
合计	4,542,327,830.63	6,002,610,183.96	3,918,086,908.19

【注】期末其他货币资金包括保证金 59,630,041.07 元,质押存单 3,108,452,036.14 元,支付宝余额及银联刷卡余额等 4,867,191.83 元。

2、应收票据

种类	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
银行承兑汇票	10,334,930.00	1,599,371.26	4,729,179.56
商业承兑汇票	20,226,600.00		
合计	30,561,530.00	1,599,371.26	4,729,179.56

(1) 期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项目	2024-12-31 未终止确认金额	2023-12-31 未终止确认金额	2022-12-31 未终止确认金额	2024-12-31 终止确认金额	2023-12-31 终止确认金额	2022-12-31 终止确认金额
银行承兑票据	9,110,280.00					
商业承兑票据	1,250,000.00					
合计	10,360,280.00					

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内(含1年)	2,638,772,345.12	2,406,797,158.94	3,453,261,014.17



账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1~2 年（含 2 年）	2,336,717,083.31	3,154,266,610.62	1,701,994,561.27
2~3 年（含 3 年）	3,129,425,475.95	1,612,340,306.24	961,614,364.25
3 年以上	4,053,784,639.43	3,256,165,806.22	3,042,887,430.03
小计	12,158,699,543.81	10,429,569,882.02	9,159,757,369.72
减：坏账准备	9,388,070.97	5,351,995.21	15,625,553.53
合计	12,149,311,472.84	10,424,217,886.81	9,144,131,816.19

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				
	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					
按组合计提坏账准备	12,158,699,543.81	100.00	9,388,070.97	0.08	12,149,311,472.84
其中：					
账龄组合	33,614,961.13	0.28	9,388,070.97	27.93	24,226,890.16
其他组合	12,125,084,582.68	99.72			12,125,084,582.68
合计	12,158,699,543.81	100.00	9,388,070.97	0.08	12,149,311,472.84

类别	2023 年 12 月 31 日				
	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					
按组合计提坏账准备	10,429,569,882.02	100.00	5,351,995.21	0.05	10,424,217,886.81
其中：					
账龄组合	67,869,542.81	0.65	5,351,995.21	7.89	62,517,547.60
其他组合	10,361,700,339.21	99.35			10,361,700,339.21
合计	10,429,569,882.02	100.00	5,351,995.21	0.05	10,424,217,886.81

类别	2022 年 12 月 31 日				
	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					
按组合计提坏账准备	9,159,757,369.72	100.00	15,625,553.53	0.17	9,144,131,816.19
其中：					
账龄组合	400,047,854.67	4.37	15,625,553.53	3.91	384,422,301.14
其他组合	8,759,709,515.05	95.63			8,759,709,515.05
合计	9,159,757,369.72	100.00	15,625,553.53	0.17	9,144,131,816.19



按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,547,635.65	290,952.72	2.00	36,900,742.94	738,014.86	2.00	175,859,327.87	3,517,186.55	2.00
1~2 年	6,776,385.64	338,819.28	5.00	15,474,869.47	773,743.46	5.00	223,020,669.93	11,151,033.50	5.00
2~3 年	4,415,801.09	883,160.22	20.00	14,567,116.89	2,913,423.38	20.00	263,154.25	52,630.86	20.00
3 年以上	7,875,138.75	7,875,138.75	100.00	926,813.51	926,813.51	100.00	904,702.62	904,702.62	100.00
合计	33,614,961.13	9,388,070.97	27.93	67,869,542.81	5,351,995.21	7.89	400,047,854.67	15,625,553.53	3.91

(3) 坏账准备的情况

类别	2024 年变动情况					2024-12-31
	2023-12-31	计提	收回或转回	核销	其他变动	
应收账款坏账准备	5,351,995.21	4,036,075.76				9,388,070.97

类别	2023 年变动情况					2023-12-31
	2022-12-31	计提	收回或转回	核销	其他变动	
应收账款坏账准备	15,625,553.53	3,181,549.49	13,351,928.00	103,179.81		5,351,995.21

类别	2022 年变动情况					2022-12-31
	2021-12-31	计提	收回或转回	核销	其他变动	
应收账款坏账准备	5,449,220.25	10,216,893.57	40,560.29			15,625,553.53

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额合计 数的比例 %	坏账准备 期末余额
盐城经济技术开发区财政局	7,548,898,868.83	62.09	
盐城经济技术开发区拆迁办	1,237,362,051.53	10.18	
盐城韩资工业园产业发展有限公司	1,159,443,748.50	9.54	
盐城经济技术开发区步凤镇人民政府	483,483,796.07	3.98	
盐城经济技术开发区社会事业局	409,714,849.04	3.37	
合计	10,838,903,313.97	89.16	

4、应收款项融资

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收票据	2,976,308.01	2,084,951.94	
小计	2,976,308.01	2,084,951.94	
减：其他综合收益-公允价值变动			



项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
期末公允价值	2,976,308.01	2,084,951.94	

说明：本公司所属部分子公司视其日常资金管理的需要将一部分银行承兑汇票进行贴现和背书，故将该子公司的银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司无单项计提减值准备的银行承兑汇票。于 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，本公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

5、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,067,259.96	92.74	7,665,442.13	98.84	9,452,729.81	98.29
1~2 年	40,781.78	3.55	22,159.51	0.29	113,741.04	1.18
2~3 年	14,313.50	1.24	18,466.00	0.24	49,466.00	0.52
3 年以上	28,466.00	2.47	48,990.01	0.63	873.06	0.01
合计	1,150,821.24	100.00	7,755,057.65	100.00	9,616,809.91	100.00

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
绍兴华津新材料有限公司	337,847.14	29.36
中国石化销售有限公司江苏盐城石油分公司	203,410.54	17.68
上海匠朵信息科技有限责任公司	135,747.30	11.80
江苏八菱海螺水泥有限公司	93,690.00	8.14
盐城中皓广告有限公司	50,200.00	4.36
合计	820,894.98	71.34

6、其他应收款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	33,435,045,363.17	21,320,013,978.98	19,325,721,505.12
合计	33,435,045,363.17	21,320,013,978.98	19,325,721,505.12



(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	13,943,392,182.10	7,829,091,361.32	8,637,695,926.27
1~2 年	6,945,658,938.38	7,426,849,549.22	4,967,270,929.90
2~3 年	6,977,446,224.66	1,935,791,897.43	3,834,812,070.74
3 年以上	5,640,063,086.57	4,196,888,868.52	1,953,966,000.28
小计	33,506,560,431.71	21,388,621,676.49	19,393,744,927.19
减：坏账准备	71,515,068.54	68,607,697.51	68,023,422.07
合计	33,435,045,363.17	21,320,013,978.98	19,325,721,505.12

② 按款项性质披露

项目	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	23,683,560,431.71	71,515,068.54	23,612,045,363.17
合作开发项目款	9,823,000,000.00		9,823,000,000.00
合计	33,506,560,431.71	71,515,068.54	33,435,045,363.17

项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	21,388,621,676.49	68,607,697.51	21,320,013,978.98
合计	21,388,621,676.49	68,607,697.51	21,320,013,978.98

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	19,393,744,927.19	68,023,422.07	19,325,721,505.12
合计	19,393,744,927.19	68,023,422.07	19,325,721,505.12

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	合计
2021-12-31	117,808,998.81	33,450,067.49	77,076,944.49	228,336,010.79
2021 年末余额在 2022 年				
——转入第二阶段	-251,702.97	251,702.97	——	



坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	合计
——转入第三阶段		-16,608,913.04	16,608,913.04	
——转回第二阶段	——			
——转回第一阶段				
2022 年计提		49,407,892.46	146,625.55	49,554,518.01
2022 年转回	115,204,581.18	17,717,206.61	76,930,318.94	209,852,106.73
2022 年核销			15,000.00	15,000.00
2022 年其他变动				
2022-12-31	2,352,714.66	48,783,543.27	16,887,164.14	68,023,422.07
2022 年末余额在 2023 年				
——转入第二阶段	-1,454,178.65	1,454,178.65	——	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段	——			
——转回第一阶段				
2023 年计提	1,569,948.26	2,181,267.98		3,751,216.24
2023 年转回	898,536.01	2,142,038.20		3,040,574.21
2023 年核销		126,366.59		126,366.59
2023 年其他变动				
2023-12-31	1,569,948.26	50,150,585.11	16,887,164.14	68,607,697.51
2023 年末余额在 2024 年	1,569,948.26	50,150,585.11	16,887,164.14	68,607,697.51
——转入第二阶段			——	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段	——			
——转回第一阶段				
2024 年计提	3,929,571.71	-1,023,400.68	1,200.00	2,907,371.03
2024 年转回				
2024 年转销				
2024 年其他变动				
2024-12-31	5,499,519.97	49,127,184.43	16,888,364.14	71,515,068.54

④ 坏账准备的情况

类别	2023-12-31	2024 年变动情况				2024-12-31
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
其他应收款	68,607,697.51	2,907,371.03				71,515,068.54

类别	2022-12-31	2023 年变动情况				2023-12-31
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
其他应收款	68,023,422.07	3,751,216.24	3,040,574.21	126,366.59		68,607,697.51



类别	2021-12-31	2022 年变动情况			2022-12-31
		计提	收回或转回	核销	
其他应收款	228,336,010.79	49,554,518.01	209,852,106.73	15,000.00	68,023,422.07

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
盐城成大城市建设发展有限公司	往来款	20,666,737,908.68	1 年以内 11,806,751,404.29 元; 1~2 年 4,843,283,533.30 元; 2~3 年 4,015,702,971.09 元; 3 年以上 1,000,000.00 元。	61.68	
盐城经济技术开发区财政局	往来款	7,948,971,567.67	1 年以内 659,503,369.03 元; 1~2 年 1,191,521,490.26 元; 2~3 年 1,510,225,462.32 元; 3 年以上 4,587,721,246.06 元。	23.72	
江苏鑫财国有资产运营有限公司	往来款	1,985,000,000.00	1~2 年 423,000,000.00 元; 2~3 年 1,260,000,000.00 元; 3 年以上 302,000,000.00 元。	5.92	
江苏旌成国际贸易有限公司	往来款	379,254,993.05	1 年以内 302,199,742.50 元; 1~2 年 77,055,250.55 元。	1.13	
盐城经济技术开发区步凤镇人民政府	往来款	331,656,656.00	1 年以内 237,700,000.00 元; 1~2 年 93,956,656.00 元。	0.99	
合计		31,311,621,125.40		93.44	

7、存货

(1) 存货分类

项目	2024年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,448,370.11		1,448,370.11
库存商品	21,385,950.61		21,385,950.61
低值易耗品	605,479.07		605,479.07
开发成本	7,107,090,467.99		7,107,090,467.99
合同履约成本	58,911,078.32		58,911,078.32
合计	7,189,441,346.10		7,189,441,346.10

项目	2023年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,157,198.60		1,157,198.60
库存商品	71,545,459.94		71,545,459.94
低值易耗品	590,130.92		590,130.92
开发成本	6,341,216,810.37		6,341,216,810.37
合同履约成本	196,801,120.57		196,801,120.57
合计	6,611,310,720.40		6,611,310,720.40



项目	2022年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,520,942.08		1,520,942.08
库存商品	101,301,364.96		101,301,364.96
低值易耗品	523,811.40		523,811.40
开发成本	6,022,942,244.49		6,022,942,244.49
合同履约成本	209,236,229.25		209,236,229.25
合计	6,335,524,592.18		6,335,524,592.18

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有本期借款费用资本化金额为 143,761,038.30 元。

8、一年内到期的非流动资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
融资租赁款	363,501,975.15	317,512,167.15	329,839,480.87
减：未实现融资收益	3,266,592.45	15,765,232.96	10,353,675.99
减：合同管理费收入			22,641.51
减：应收融资租赁款坏账准备	3,610,231.26	3,017,469.34	3,194,631.63
合计	356,625,151.44	298,729,464.85	316,268,531.74

9、其他流动资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应收代位追偿款（担保公司）	81,838,098.50	48,483,061.06	35,585,741.23
其中：原值	96,789,528.71	62,782,500.64	45,968,573.07
减值准备	14,951,430.21	14,299,439.58	10,382,831.84
预缴企业所得税		48,329,653.71	83,406,582.19
待抵扣增值税	644,337,875.44	696,734,605.68	472,634,581.37
预交其他税金及附加	1,507,222.24	2,340,158.97	1,314,922.28
委托贷款	6,973,292.71	6,973,292.71	7,000,000.00
合计	734,656,488.89	802,860,772.13	599,941,827.07



10、债权投资

项目	2024年12月31日			2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
江苏省国际信托有限责任公司	500,000.00		500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	7,500,000.00		7,500,000.00
新华信托股份有限公司				6,000,000.00		6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
紫金信托有限责任公司				2,000,000.00		2,000,000.00	3,900,000.00		3,900,000.00
五矿国际信托有限公司	1,700,000.00		1,700,000.00	1,700,000.00		1,700,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
华鑫国际信托有限公司	7,350,510.51		7,350,510.51	15,884,100.00		15,884,100.00	15,097,600.00		15,097,600.00
华宝信托有限责任公司							1,800,000.00		1,800,000.00
交银国际信托有限公司							1,350,000.00		1,350,000.00
厦门国际信托有限公司	3,500,000.00		3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00
苏州信托有限公司							5,989,600.00		5,989,600.00
陆家嘴国际信托有限公司							2,000,000.00		2,000,000.00
中建投信托股份有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00			
东海证券股份有限公司				1,000,000.00		1,000,000.00			
声赫（深圳）商业保理有限公司	135,717.94		135,717.94	3,435,717.94		3,435,717.94			
中信信托有限责任公司	300,000.00		300,000.00	300,000.00		300,000.00			
应收利息	128,793.22		128,793.22	19,679.03		19,679.03	273,082.76		273,082.76
合计	15,615,021.67		15,615,021.67	38,339,496.97		38,339,496.97	49,910,282.76		49,910,282.76



11、长期应收款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
融资租赁款	86,177,832.39	3,120,708.20	
减：未实现融资收益	10,575,025.29	284,972.21	
减：应收融资租赁款坏账准备	756,028.07	28,357.36	
合计	74,846,779.03	2,807,378.63	

12、长期股权投资

项目名称	2023年 12月31日余额	追加新增投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	2024年增减变动 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	2024年 12月31日余额
联营企业										
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）	1,996,217,556.75			-992,271.63						1,995,225,285.12
盐城东新能源有限公司	999,943,702.52			-765,542.38						999,178,160.14
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	720,583,189.76		157,894,842.76	-140,300.52						562,548,046.48
江苏立霸实业股份有限公司[注2]	1,167,357,736.07			35,110,482.47		-4,508,514.89	-58,813,319.00			1,139,146,384.65
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	659,562,351.41		22,500,000.00	-58,898,478.71			-140,000,000.00			438,163,872.70
盐城东轩资产管理发展有限公司	54,790,477.75			1,104,270.28						55,894,748.03
盐城东南创业投资有限公司	91,964,149.67			1,398,730.06						93,362,879.73
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	251,576,758.28			-3,933,018.62						247,643,739.66
江苏悦达东方汽车零部件有限公司	58,716,810.22			-398,922.54						58,317,887.68
盐城浦上燕舞智能装备有限公司	17,226,426.49			-29,092.28						17,197,334.21
盐城云杉光伏发电有限公司	16,193,024.63			1,163,479.57						17,356,504.20
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	32,817,917.32			-23,286,291.11						9,531,626.21
盐城京师置业有限公司	13,854,514.45			-1,038,317.60						12,816,196.85



项目名称	2023 年	2024 年增减变动					2024 年
	12 月 31 日余额	追加/新增投资	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	12 月 31 日余额
江苏悦达综合能源服务有限公司	7,670,191.34			64,793.14			7,734,984.48
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）	200,027,849.81			1,267.03			200,029,116.84
盐城市东清净水有限公司	144,504,167.59			34,301.61			144,538,469.20
盐城漣东房地产开发有限公司	2,741,071.52			-2,741,071.52			
汉中东投贸易发展有限公司		49,000.00		-5.11			48,994.89
合计	6,435,747,895.58	49,000.00	180,394,842.76	-53,345,987.86	-4,508,514.89	-198,813,319.00	5,998,734,231.07

项目名称	2022 年	2023 年增减变动					2023 年
	12 月 31 日余额	追加/新增投资	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	12 月 31 日余额
联营企业							
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）	1,997,080,409.22			-862,852.47			1,996,217,556.75
盐城东新能源有限公司	999,943,931.02			-228.50			999,943,702.52
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	732,594,598.44			-12,011,408.68			720,583,189.76
江苏立霸实业股份有限公司[注 2]	1,128,548,069.39			141,292,805.63		-2,500,496.65	1,167,357,736.07
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	714,071,624.49			-54,509,273.08			659,562,351.41
东方赛普物联网产业研究院有限公司	52,523,348.54		36,658,964.70	-15,864,383.84			
盐城东轩资产管理发展有限公司	54,630,026.82			160,450.93			54,790,477.75
盐城东南创业投资有限公司	61,836,850.88			1,642,752.49	28,484,546.30		91,964,149.67
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	245,743,484.57	10,000,000.00		-4,166,726.29			251,576,758.28
江苏悦达东方汽车零部件有限公司	55,303,463.16			3,413,347.06			58,716,810.22
盐城浦上燕舞智能装备有限公司	17,253,826.18			-27,399.69			17,226,426.49
盐城云杉光伏发电有限公司	17,148,328.71			1,690,327.39		-2,645,631.47	16,193,024.63



项目名称	2023 年增减变动					2023 年			
	2022 年 12 月 31 日余额	追加新增投资	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	2023 年 12 月 31 日余额
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	21,188,004.29			11,629,913.03					32,817,917.32
盐城京师置业有限公司	14,040,602.34			-186,087.89					13,854,514.45
江苏悦达综合能源服务有限公司	7,547,155.82			123,035.52					7,670,191.34
江苏燕舞腾华基金管理有限公司	176,493.34			-176,493.34					
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）	200,025,973.23			1,876.58					200,027,849.81
盐城市东清净水有限公司	144,502,907.24			1,260.35					144,504,167.59
盐城濮东房地产开发有限公司	4,932,349.54			-2,191,278.02					2,741,071.52
合计	6,469,091,447.22	10,000,000.00	36,658,964.70	69,959,637.18	28,484,546.30	-2,500,496.65	-102,628,273.77		6,435,747,895.58

项目名称	2022 年增减变动					2022 年			
	2021 年 12 月 31 日余额	追加新增投资	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	2022 年 12 月 31 日余额
联营企业									
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）	1,998,092,149.63			-1,011,740.41					1,997,080,409.22
盐城东新能源有限公司	999,944,127.45			-196.43					999,943,931.02
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	745,650,737.45			-13,056,139.01					732,594,598.44
江苏立霸实业股份有限公司[注 2]	1,027,397,877.86			124,675,519.13			-23,525,327.60		1,128,548,069.39
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	637,472,873.13			76,598,751.36					714,071,624.49
东方赛普物联网产业研究有限公司	52,540,228.61			-16,880.07					52,523,348.54
盐城东轩资产管理发展有限公司	54,373,802.39			256,224.43					54,630,026.82
盐城东南创业投资有限公司	61,850,308.73			574,542.15			-588,000.00		61,836,850.88
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	235,346,293.89	10,000,000.00		397,190.68					245,743,484.57
江苏悦达东方汽车零部件有限公司	50,251,968.25			5,051,494.91					55,303,463.16





项目名称	2021 年 12 月 31 日余额	2022 年增减变动				计提 减值 准备	其他	2022 年 12 月 31 日余额
		追加新增投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整			
盐城浦上燕舞智能装备有限公司	17,350,252.05			-96,425.87				17,253,826.18
盐城云杉光伏发电有限公司	16,343,512.31			804,816.40				17,148,328.71
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	16,043,105.39			5,144,898.90				21,188,004.29
盐城京师置业有限公司	16,011,859.07			40,028,743.27				14,040,602.34
长三角动力电源盐城有限公司	10,000,001.63		10,000,000.00				-1.63	
江苏悦达综合能源服务有限公司	7,422,713.92			124,441.90				7,547,155.82
江苏燕舞腾华基金管理有限公司	104,946.74			71,546.60				176,493.34
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）	200,023,575.60			2,397.63				200,025,973.23
盐城市东清净水有限公司	147,000,000.00			-2,497,092.76				144,502,907.24
盐城濮东房地产开发有限公司	7,840,065.01			-2,907,715.47				4,932,349.54
合计	6,301,060,399.11	10,000,000.00	10,000,000.00	234,144,377.34		-66,113,327.60	-1.63	6,469,091,447.22

[注 1] 盐城旌逸置业有限公司暂未出资。

[注 2] 江苏立霸实业股份有限公司（以下简称“立霸股份”），于 2015 年在上海证券交易所上市交易，股票简称：立霸股份，股票代码：603519。公司于 2019 年 5 月 31 日分别与卢凤仙、周静（卢凤仙之外甥女）签署了《股份转让协议》，约定盐城东方以总价 65,908.69 万元（对应 21.09 元/股的价格）受让卢凤仙、周静持有的 31,255,910 股股份，占上市公司总股本的 14.0831%。（其中：以 52,919.23 万元协议受让卢凤仙持有的 25,095,910 股，占上市公司出资 341,787,388.25 元（对应 19.25 元/股的价格），受让卢凤仙持有的 17,755,189 股股份，占上市公司总股本的 8.00%，此次股权转让后，公司持有立霸股份 49,011,099 股，占上市公司总股本的 22.0831%，未达到实际控制情况，故对该投资按照权益法进行核算。

13、其他非流动金融资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,253,333,013.28	4,105,384,145.06	4,063,128,460.98
其中：债务工具投资			
权益工具投资	4,253,333,013.28	4,105,384,145.06	4,063,128,460.98
合计	4,253,333,013.28	4,105,384,145.06	4,063,128,460.98

14、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、2021-12-31 余额	12,430,255,100.00	12,430,255,100.00
二、2022 年变动		
加：外购	51,565,488.03	51,565,488.03
存货\固定资产\在建工程转入	369,140,296.74	369,140,296.74
企业合并增加		
减：处置		
其他转出	53,626,830.17	53,626,830.17
加：公允价值变动	304,957,245.40	304,957,245.40
三、2022-12-31 余额	13,102,291,300.00	13,102,291,300.00
四、2023 年变动		
加：外购	187,021,464.48	187,021,464.48
存货\固定资产\在建工程转入	7,482,444,499.56	7,482,444,499.56
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
加：公允价值变动	290,515,535.96	290,515,535.96
五、2023-12-31 余额	21,062,272,800.00	21,062,272,800.00
六、2024 年变动		
加：外购	107,546,498.73	107,546,498.73
存货\固定资产\在建工程转入	780,220,544.63	780,220,544.63
企业合并增加		
减：处置	199,006,061.58	199,006,061.58
其他转出		
加：公允价值变动	363,550,118.22	363,550,118.22
七、2024-12-31 余额	22,114,583,900.00	22,114,583,900.00



15、固定资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产			1,054,580,243.73
固定资产清理	512,443,924.91		175,019,540.76
合计	512,443,924.91	175,019,540.76	1,054,580,243.73

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值:						
2021-12-31	1,243,552,199.60	6,936,876.27	10,226,008.85	11,556,914.31	8,663,707.89	1,280,935,706.92
2022 年增加金额	12,162,928.93	586,528.36	2,559,508.69	528,121.11	1,103,352.53	16,940,439.62
(1)购置	12,159,155.34	586,528.36	2,559,508.69	528,121.11	1,103,352.53	16,936,666.03
(2)在建工程转入	3,773.59					3,773.59
2022 年减少金额			1,867,803.85	290,772.72	91,689.31	2,250,265.88
(1)处置或报废			1,867,803.85	290,772.72	91,689.31	2,250,265.88
(2)企业合并减少						
(3)其他转出						
2022-12-31	1,255,715,128.53	7,523,404.63	10,917,713.69	11,794,262.70	9,675,371.11	1,295,625,880.66
2023 年增加金额	411,239,048.73	690,619.47	1,056,597.66	1,235,838.45	468,980.02	414,691,084.33
(1)购置	408,114,020.02	690,619.47	1,056,597.66	1,235,838.45	468,980.02	411,566,055.62
(2)在建工程转入	3,125,028.71					3,125,028.71
2023 年减少金额	1,465,235,538.71		1,252,809.33	192,239.39	28,099.12	1,466,708,686.55
(1)处置或报废	945,881.52		1,252,809.33	192,239.39	28,099.12	2,419,029.36



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
(2)企业合并减少						1,464,289,657.19
(3)其他转出	1,464,289,657.19					
2023-12-31	201,718,638.55	8,214,024.10	10,721,502.02	12,837,861.76	10,116,252.01	243,608,278.44
2024 年增加金额		354,412,704.39	285,947.52	2,319,941.03	527,066.88	357,545,659.82
(1)购置			285,947.52	2,319,941.03	527,066.88	3,132,955.43
(2)在建工程转入		354,412,704.39				354,412,704.39
2024 年减少金额		3,037,112.06	789,713.74	206,086.57	112,049.33	4,144,961.70
(1)处置或报废		3,037,112.06	652,956.43	129,513.60		3,819,582.09
(2)企业合并减少			136,757.31	76,572.97	112,049.33	325,379.61
(3)其他转出						
2024-12-31	201,718,638.55	359,589,616.43	10,217,735.80	14,951,716.22	10,531,269.56	597,008,976.56
二、累计折旧						
2021-12-31	168,254,138.76	481,622.85	6,252,005.60	6,760,782.32	3,106,981.99	184,855,531.52
2022 年增加金额	52,392,971.35	733,155.74	1,594,774.58	1,437,021.52	1,664,861.64	57,822,784.83
(1)计提	52,392,971.35	733,155.74	1,594,774.58	1,437,021.52	1,664,861.64	57,822,784.83
(2)企业合并增加						
2022 年减少金额			1,461,018.75	100,356.87	71,303.80	1,632,679.42
(1)处置或报废			1,461,018.75	100,356.87	71,303.80	1,632,679.42
(2)企业合并减少						
(3)其他转出						
2022-12-31	220,647,110.11	1,214,778.59	6,385,761.43	8,097,446.97	4,700,539.83	241,045,636.93
2023 年增加金额	35,280,621.06	770,194.96	1,545,252.88	1,376,058.37	1,356,017.34	40,328,144.61
(1)计提	35,280,621.06	770,194.96	1,545,252.88	1,376,058.37	1,356,017.34	40,328,144.61
(2)企业合并增加						
2023 年减少金额	211,746,022.18		878,381.00	146,445.56	14,195.12	212,785,043.86



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
(1)处置或报废	240,489.94		878,381.00	146,445.56	14,195.12	1,279,511.62
(2)企业合并减少						
(3)其他转出	211,505,532.24					211,505,532.24
2023-12-31	44,181,708.99	1,984,973.55	7,052,633.31	9,327,059.78	6,042,362.05	68,588,737.68
2024 年增加金额	10,783,415.51	2,461,716.39	1,541,685.77	1,239,802.51	1,350,439.83	17,377,060.01
(1)计提	10,783,415.51	2,461,716.39	1,541,685.77	1,239,802.51	1,350,439.83	17,377,060.01
(2)企业合并增加						
2024 年减少金额		736,332.89	396,735.84	159,102.58	108,574.73	1,400,746.04
(1)处置或报废		736,332.89	395,567.49	95,209.03		1,227,109.41
(2)企业合并减少			1,168.35	63,893.55	108,574.73	173,636.63
(3)其他转出						
2024-12-31	54,965,124.50	3,710,357.05	8,197,583.24	10,407,759.71	7,284,227.15	84,565,051.65
三、减值准备						
2021-12-31						
2022 年增加金额						
2022 年减少金额						
2022-12-31						
2023 年增加金额						
2023 年减少金额						
2023-12-31						
2024 年增加金额						
2024 年减少金额						
2024-12-31						
四、账面价值						
2022-12-31	1,035,068,018.42	6,308,626.04	4,531,952.26	3,696,815.73	4,974,831.28	1,054,580,243.73



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
2023-12-31	157,536,929.56	6,229,050.55	3,668,868.71	3,510,801.98	4,073,889.96	175,019,540.76
2024-12-31	146,753,514.05	355,879,259.38	2,020,152.56	4,543,956.51	3,247,042.41	512,443,924.91



16、在建工程

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
在建工程	686,534,059.64	1,246,916,491.76	2,681,868,642.76
工程物资			
合计	686,534,059.64	1,246,916,491.76	2,681,868,642.76

(1) 在建工程

① 在建工程明细

项目	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
亭湖区法院执行局房屋维修工程	300,000.00		300,000.00
瑞博达不动产	9,650,765.70		9,650,765.70
盐城国际会展中心扩建工程	532,764,298.08		532,764,298.08
盐渎路以南公共卫生间设计服务	1,885,356.13		1,885,356.13
涌鑫公寓	1,604,741.20		1,604,741.20
河东水厂项目	1,802,800.00		1,802,800.00
EF 馆改造工程	8,929,645.73		8,929,645.73
南环路以南、五台山路以东地块项目	75,799,408.00		75,799,408.00
其他零星工程	53,797,044.80		53,797,044.80
合计	686,534,059.64		686,534,059.64

项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
大学科技园	176,554,537.71		176,554,537.71
瑞博达不动产	9,650,765.70		9,650,765.70
盐城国际会展中心扩建工程	419,923,229.97		419,923,229.97
东方集团智慧园区运营管理平台建设项目	3,537,300.00		3,537,300.00
盐渎路以南公共卫生间设计服务	1,881,185.03		1,881,185.03
未来科技城西区	479,743,150.85		479,743,150.85
涌鑫公寓	1,212,025.08		1,212,025.08
第三污水处理厂	113,678,608.94		113,678,608.94
其他零星工程	40,735,688.48		40,735,688.48
合计	1,246,916,491.76		1,246,916,491.76



项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
大学科技园	342,803,283.69		342,803,283.69
亭湖区法院执行局房屋维修工程	1,149,339.57		1,149,339.57
瑞博达不动产	9,650,765.70		9,650,765.70
韩资园国际邻里中心	6,900,940.89		6,900,940.89
盐城国际会展中心扩建工程	224,746,247.02		224,746,247.02
开发区污水处理厂 6 万吨/天扩能工程	2,138,445.87		2,138,445.87
东方集团智慧园区运营管理平台建设项目	2,037,300.00		2,037,300.00
未来科技城北区	3,961,354.69		3,961,354.69
盐渎路以南公共卫生间设计服务	1,877,881.30		1,877,881.30
未来科技城西区	341,793,990.35		341,793,990.35
韩国动力电池项目二期标准厂房	1,584,553,354.25		1,584,553,354.25
漓江路以北、潮北河以南地块标准厂房项目	144,251,814.29		144,251,814.29
第三污水处理厂	140,333.02		140,333.02
其他零星工程	15,863,592.12		15,863,592.12
合计	2,681,868,642.76		2,681,868,642.76

② 在建工程项目本期变动情况

项目名称	2023-12-31	2024 年增加	2024 年 转入固定资产/ 投资性房地产	2024 年 其他减少	2024-12-31
大学科技园	176,554,537.71		176,554,537.71		
亭湖区法院执行局房屋维修工程		300,000.00			300,000.00
瑞博达不动产	9,650,765.70				9,650,765.70
盐城国际会展中心扩建工程	419,923,229.97	112,841,068.11			532,764,298.08
开发区污水处理厂 6 万吨/天扩能工程					
东方集团智慧园区运营管理平台建设项目	3,537,300.00	666,746.74		4,204,046.74	
盐渎路以南公共卫生间设计服务	1,881,185.03	4,171.10			1,885,356.13
未来科技城西区	479,743,150.85	123,922,856.07	603,666,006.92		
涌鑫公寓	1,212,025.08	392,716.12			1,604,741.20
河东水厂项目		1,802,800.00			1,802,800.00
第三污水处理厂	113,678,608.94	240,734,095.45	354,412,704.39		
EF 馆改造工程		8,929,645.73			8,929,645.73
南环路以南、五台山路以东地块项目		75,799,408.00			75,799,408.00



项目名称	2023-12-31	2024 年增加	2024 年 转入固定资产/ 投资性房地产	2024 年 其他减少	2024-12-31
其他零星工程	40,735,688.48	13,702,639.72		641,283.40	53,797,044.80
合计	1,246,916,491.76	579,096,147.04	1,134,633,249.02	4,845,330.14	686,534,059.64

项目名称	2022-12-31	2023 年增加	2023 年 转入固定资产/ 投资性房地产	2023 年 其他减少	2023-12-31
大学科技园	342,803,283.69	89,637,506.12	255,886,252.10		176,554,537.71
亭湖区法院执行局房屋维修工程	1,149,339.57		1,149,339.57		
瑞博达不动产	9,650,765.70				9,650,765.70
韩资园国际邻里中心	6,900,940.89	1,483,999.51	8,384,940.40		
盐城国际会展中心扩建工程	224,746,247.02	195,176,982.95			419,923,229.97
开发区污水处理厂 6 万吨/天扩能工程	2,138,445.87	1,703,630.47	3,125,028.71	717,047.63	
东方集团智慧园区运营管理平台建设项目	2,037,300.00	1,500,000.00			3,537,300.00
未来科技城北区	3,961,354.69	50,244,874.52	54,206,229.21		
盐渎路以南公共卫生间设计服务	1,877,881.30	3,303.73			1,881,185.03
未来科技城西区	341,793,990.35	292,702,660.69	154,753,500.19		479,743,150.85
韩国动力电池项目二期标准厂房	1,584,553,354.25	3,799,656,041.65	5,384,209,395.90		
漓江路以北、潮北河以南地块标准厂房	144,251,814.29	54,525,790.39	198,777,604.68		
涌鑫公寓		1,212,025.08			1,212,025.08
科技绿洲工业邻里中心新建公寓楼		116,402,583.63	116,402,583.63		
综合保税区 11#A、B、C、D 仓库		618,954.36	618,954.36		
第三污水处理厂	140,333.02	113,538,275.92			113,678,608.94
其他零星工程	15,863,592.12	81,022,933.06	55,271,574.57	879,262.13	40,735,688.48
合计	2,681,868,642.76	4,799,429,562.08	6,232,785,403.32	1,596,309.76	1,246,916,491.76

项目名称	2021-12-31	2022 年增加	2022 年 转入固定资产/ 投资性房地产	2022 年 其他减少	2022-12-31
工业邻里中心	207,764,752.57			207,764,752.57	
大学科技园	372,890,038.50	98,938,743.21	129,025,498.02	0.00	342,803,283.69
亭湖区法院执行局房屋维修工程	1,280,988.65			131,649.08	1,149,339.57
瑞博达不动产	9,067,490.87	583,274.83			9,650,765.70
韩资园国际邻里中心	6,545,238.34	355,702.55			6,900,940.89
盐城国际会展中心扩建工程	17,514,624.44	207,231,622.58			224,746,247.02
开发区污水处理厂 6 万吨/天扩能工程	428,605.72	1,713,613.74	3,773.59		2,138,445.87



项目名称	2021-12-31	2022 年增加	2022 年 转入固定资产/ 投资性房地产	2022 年 其他减少	2022-12-31
东方集团智慧园区运营管理平台建设项目	2,495,642.62			458,342.62	2,037,300.00
未来科技城北区	125,190,540.62	118,885,612.79	240,114,798.72		3,961,354.69
盐渎路以南公共卫生间设计服务	1,673,365.17	204,516.13			1,877,881.30
未来科技城西区	160,671,156.50	181,122,833.85			341,793,990.35
韩国动力电池项目二期标准厂房	3,314,643.29	1,581,238,710.96			1,584,553,354.25
漓江路以北、潮北河以南地块标准厂房项目		145,390,854.72		1,139,040.43	144,251,814.29
第三污水处理厂		140,333.02			140,333.02
其他零星工程	224,455.91	15,643,671.99		4,535.78	15,863,592.12
合计	909,061,543.20	2,351,449,490.37	369,144,070.33	209,498,320.48	2,681,868,642.76

17、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
一、账面原值				
2021-12-31	36,040,462.74	1,104,241.33	34,058,490.50	71,203,194.57
2022 年增加金额	7,750,906.56	160,000.00		7,910,906.56
(1)购置	7,750,906.56	160,000.00		7,910,906.56
2022 年减少金额				
(1)处置				
(2)其他减少				
2022-12-31	43,791,369.30	1,264,241.33	34,058,490.50	79,114,101.13
2023 年增加金额	64,117,386.70			64,117,386.70
(1)购置	64,117,386.70			64,117,386.70
2023 年减少金额			1,481,132.03	1,481,132.03
(1)处置			1,481,132.03	1,481,132.03
(2)其他减少				
2023-12-31	107,908,756.00	1,264,241.33	32,577,358.47	141,750,355.80
2024 年增加金额	40,482,000.00	4,845,330.14	203,773.58	45,531,103.72
(1)购置	40,482,000.00		203,773.58	40,685,773.58
(2)其他增加		4,845,330.14		4,845,330.14
2024 年减少金额	16,000,000.00			16,000,000.00
(1)处置	16,000,000.00			16,000,000.00
(2)其他减少				
2024-12-31	132,390,756.00	6,109,571.47	32,781,132.05	171,281,459.52
二、累计摊销				
2021-12-31	3,442,465.18	703,422.57	17,721,900.99	21,867,788.74
2022 年增加金额	817,467.27	123,568.29	6,482,624.04	7,423,659.60



项目	土地使用权	软件	商标权	合计
(1)计提	817,467.27	123,568.29	6,482,624.04	7,423,659.60
2022 年减少金额				
(1)处置				
2022-12-31	4,259,932.45	826,990.86	24,204,525.03	29,291,448.34
2023 年增加金额	1,908,409.86	39,701.60	6,575,824.08	8,523,935.54
(1)计提	1,908,409.86	39,701.60	6,575,824.08	8,523,935.54
2023 年减少金额				
(1)处置				
2023-12-31	6,168,342.31	866,692.46	30,780,349.11	37,815,383.88
2024 年增加金额	2,165,504.73	1,021,215.50	1,683,594.25	4,870,314.48
(1)计提	2,165,504.73	1,021,215.50	1,683,594.25	4,870,314.48
2024 年减少金额	3,015,872.85			3,015,872.85
(1)处置	3,015,872.85			3,015,872.85
2024-12-31	5,317,974.19	1,887,907.96	32,463,943.36	39,669,825.51
三、账面价值				
2022-12-31	39,531,436.85	437,250.47	9,853,965.47	49,822,652.79
2023-12-31	101,740,413.69	397,548.87	1,797,009.36	103,934,971.92
2024-12-31	127,072,781.81	4,221,663.51	317,188.69	131,611,634.01

18、长期待摊费用

项目	2023-12-31	2024 年增加	2024 年摊销额	2024 年其他减少	2024-12-31
装修款	95,981,101.73	18,964,790.72	15,209,356.51		99,736,535.94

项目	2022-12-31	2023 年增加	2023 年摊销额	2023 年其他减少	2023-12-31
装修款	31,943,045.00	76,193,785.16	12,084,126.72	71,601.71	95,981,101.73
软件使用费	70,000.00		70,000.00		
合计	32,013,045.00	76,193,785.16	12,154,126.72	71,601.71	95,981,101.73

项目	2021-12-31	2022 年增加	2022 年摊销额	2022 年其他减少	2022-12-31
装修款	33,590,121.86	2,789,426.11	4,436,502.97		31,943,045.00
软件使用费	140,000.00		70,000.00		70,000.00
合计	33,730,121.86	2,789,426.11	4,506,502.97	0.00	32,013,045.00



19、延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	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	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
递延所得税资产：						
资产减值准备	24,106,916.28	6,026,729.07	22,499,772.79	5,624,943.21	36,588,389.52	9,147,097.38
递延所得税负债：						
投资性房地产公允价值计量形成的应纳税暂时性差异	3,409,115,429.81	852,278,857.45	3,045,565,311.52	761,391,327.89	2,317,145,736.62	579,286,434.17

20、其他非流动资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
书画	125,220.00	125,220.00	125,220.00

21、短期借款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
质押借款	537,813,215.44	1,195,650,000.00	409,480,000.00
抵押借款			218,600,000.00
保证借款	2,889,374,782.85	2,465,850,000.00	1,893,250,000.00
信用借款	155,337,791.66	6,000,000.00	15,500,000.00
质押并保证借款	500,156,050.69		
抵押并保证借款	625,216,416.66		
合计	4,707,898,257.30	3,667,500,000.00	2,536,830,000.00

22、应付票据

种类	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	645,960,000.00	20,000,000.00	629,000,000.00
银行承兑汇票	478,000,000.00	1,823,574,400.00	18,437,000.00
信用证	16,000,000.00	11,940,000.00	
合计	1,139,960,000.00	1,855,514,400.00	647,437,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

23、应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付工程款	2,207,002,901.85	2,826,728,988.59	757,571,564.17
应付货款	652,022.47	777,923.69	1,515,022.16
其他	11,993,924.20	8,674,955.38	2,539,099.46



项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合计	2,219,648,848.52	2,836,181,867.66	761,625,685.79

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或未结转的原因
盐城东轩资产管理发展有限公司	9,083,750.00	未结算

24、合同负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收房款	271,177,153.70	158,207,591.26	177,097,351.56
预收物业费	2,455,402.76	2,199,891.43	2,312,711.00
预收货款	589,052.77	9,823,048.80	1,546,388.05
预收工程款		145,282.47	166,729.50
合计	274,221,609.23	170,375,813.96	181,123,180.11

25、应付职工薪酬

项目	2023-12-31	2024 年增加	2024 年减少	2024-12-31
短期薪酬	8,392,821.62	127,107,015.50	127,576,004.04	7,923,833.08
离职后福利-设定提存计划	42,412.90	15,359,326.91	15,337,625.61	64,114.20
合计	8,435,234.52	142,466,342.41	142,913,629.65	7,987,947.28

项目	2022-12-31	2023 年增加	2023 年减少	2023-12-31
短期薪酬	6,340,616.18	173,010,409.21	170,958,203.77	8,392,821.62
离职后福利-设定提存计划	56,662.78	16,308,964.02	16,323,213.90	42,412.90
合计	6,397,278.96	189,319,373.23	187,281,417.67	8,435,234.52

项目	2021-12-31	2022 年增加	2022 年减少	2022-12-31
短期薪酬	6,080,301.17	161,459,958.78	161,199,643.77	6,340,616.18
离职后福利-设定提存计划	57,339.24	13,152,549.43	13,153,225.89	56,662.78
合计	6,137,640.41	174,612,508.21	174,352,869.66	6,397,278.96

(1) 短期薪酬

项目	2023-12-31	2024 年增加	2024 年减少	2024-12-31
工资、奖金、津贴和补贴	7,071,329.68	98,381,889.77	98,444,671.04	7,008,548.41
职工福利费	758,755.00	11,851,903.82	11,973,903.82	636,755.00
社会保险费	119,297.52	6,939,167.97	7,028,359.54	30,105.95
其中：1. 医疗保险费	10,124.11	5,728,706.54	5,725,070.33	13,760.32
2. 工伤保险费	222.89	448,434.56	448,325.05	332.40
3. 生育保险费	108,950.52	762,026.87	854,964.16	16,013.23



项目	2023-12-31	2024 年增加	2024 年减少	2024-12-31
住房公积金	20,627.00	7,835,716.24	7,830,580.24	25,763.00
工会经费和职工教育经费	422,812.42	2,098,337.70	2,298,489.40	222,660.72
合计	8,392,821.62	127,107,015.50	127,576,004.04	7,923,833.08

项目	2022-12-31	2023 年增加	2023 年减少	2023-12-31
工资、奖金、津贴和补贴	5,496,132.94	143,762,047.59	142,186,850.85	7,071,329.68
职工福利费	200,000.00	12,912,957.50	12,354,202.50	758,755.00
社会保险费	53,967.57	6,805,867.94	6,740,537.99	119,297.52
其中：1. 医疗保险费	31,379.19	5,534,418.05	5,555,673.13	10,124.11
2. 工伤保险费	222.90	579,484.39	579,484.40	222.89
3. 生育保险费	22,365.48	691,965.50	605,380.46	108,950.52
住房公积金	21,030.00	8,051,249.00	8,051,652.00	20,627.00
工会经费和职工教育经费	569,485.67	1,478,287.18	1,624,960.43	422,812.42
合计	6,340,616.18	173,010,409.21	170,958,203.77	8,392,821.62

项目	2021-12-31	2022 年增加	2022 年减少	2022-12-31
工资、奖金、津贴和补贴	5,211,858.77	137,593,005.03	137,308,730.86	5,496,132.94
职工福利费	440,000.00	10,261,788.73	10,501,788.73	200,000.00
社会保险费	12,554.05	5,781,438.21	5,740,024.69	53,967.57
其中：1. 医疗保险费	10,706.15	4,885,354.04	4,864,681.00	31,379.19
2. 工伤保险费	209.80	362,988.24	362,975.14	222.90
3. 生育保险费	1,638.10	533,095.93	512,368.55	22,365.48
住房公积金	26,677.00	6,362,665.40	6,368,312.40	21,030.00
工会经费和职工教育经费	389,211.35	1,461,061.41	1,280,787.09	569,485.67
合计	6,080,301.17	161,459,958.78	161,199,643.77	6,340,616.18

(2) 设定提存计划

项目	2023-12-31	2024 年增加	2024 年减少	2024-12-31
1、基本养老保险费	25,101.07	11,214,554.72	11,207,710.08	31,945.71
2、失业保险费	3,061.83	415,667.88	415,453.99	3,275.72
3、企业年金缴费	14,250.00	3,729,104.31	3,714,461.54	28,892.77
合计	42,412.90	15,359,326.91	15,337,625.61	64,114.20

项目	2022-12-31	2023 年增加	2023 年减少	2023-12-31
1、基本养老保险费	50,601.11	12,201,690.13	12,227,190.17	25,101.07
2、失业保险费	3,061.67	382,508.95	382,508.79	3,061.83
3、企业年金缴费	3,000.00	3,724,764.94	3,713,514.94	14,250.00



项目	2022-12-31	2023 年增加	2023 年减少	2023-12-31
合计	56,662.78	16,308,964.02	16,323,213.90	42,412.90

项目	2021-12-31	2022 年增加	2022 年减少	2022-12-31
1、基本养老保险费	54,037.11	9,331,172.80	9,334,608.80	50,601.11
2、失业保险费	3,302.13	319,999.61	320,240.07	3,061.67
3、企业年金缴费		3,501,377.02	3,498,377.02	3,000.00
合计	57,339.24	13,152,549.43	13,153,225.89	56,662.78

26、应交税费

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
增值税	11,925,925.76	15,005,455.14	11,878,739.01
企业所得税	125,856,383.41	209,244,831.37	235,148,662.20
个人所得税	220,606.99	207,844.46	167,034.40
城市维护建设税	11,001,740.26	10,167,685.67	10,329,470.76
房产税	40,032,758.13	53,036,402.71	30,615,056.77
土地使用税	9,574,782.55	9,535,385.98	9,240,363.85
土地增值税	31,227,779.25	28,012,302.91	28,237,316.73
印花税	4,379,406.90	857,319.09	1,859,155.96
教育费附加	8,590,226.04	8,002,172.42	8,117,482.51
环境保护税	473,435.41	2,061,739.69	2,954,107.43
耕地占用税	1,182,265.91	1,182,265.91	1,182,265.91
其他	115,399,841.58	115,413,563.85	115,391,561.93
合计	359,865,152.19	452,726,969.20	455,121,217.46

27、其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	2,102,173,383.46	1,173,451,961.57	800,134,496.73
合计	2,102,173,383.46	1,173,451,961.57	800,134,496.73

(1) 其他应付款

① 按款项性质列示的其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
往来款	1,981,737,767.78	1,051,729,549.79	666,756,297.33
押金	28,458,357.01	28,949,571.59	30,315,769.18
保证金	59,577,438.78	56,869,255.87	63,977,304.76



项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
代收代付	776,555.22	2,399,625.63	3,469,334.03
资产转让款	31,623,264.67	33,503,958.69	35,615,791.43
合计	2,102,173,383.46	1,173,451,961.57	800,134,496.73

② 其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或未结转的原因
盐城东轩资产管理发展有限公司	20,231,872.21	未结算

28、一年内到期的非流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	3,859,487,303.52	2,211,183,782.22	4,056,274,674.00
一年内到期的应付债券	7,194,052,400.00	3,810,000,000.00	1,640,000,000.00
一年内到期的长期应付款	2,589,684,406.67	1,733,234,943.25	1,258,195,729.33
应计利息	412,881,984.95	154,856,965.05	89,720,944.44
合计	14,056,106,095.14	7,909,275,690.52	7,044,191,347.77

29、其他流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
未到期责任准备	961,320.76	410,566.04	1,592,034.07
担保赔偿准备	25,307,025.89	24,157,025.89	24,624,025.89
未到期票据背书转让	10,360,280.00		
待转销项税额	26,212,067.69	15,160,910.94	16,107,876.08
短期应付债券	401,713,972.60	2,204,740,493.15	4,764,176,706.84
合计	464,554,666.94	2,244,468,996.02	4,806,500,642.88



(1) 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 (天)	发行金额	2023年12月31 日余额	2024年发行	按面值计提利息	2024年减少	2024年12月31 日余额
23 盐城东方 02	100.00	2023-4-19	364	190,000,000.00	196,663,013.70			196,663,013.70	
23 盐城东方 SCP003	100.00	2023-9-28	150	700,000,000.00	705,227,945.21			705,227,945.21	
23 盐城东方 SCP004	100.00	2023-11-23	150	600,000,000.00	601,861,479.45			601,861,479.45	
23 盐城东方 SCP005	100.00	2023-12-15	180	700,000,000.00	700,988,054.79			700,988,054.79	
24 盐城东方 SCP001	100.00	2024-2-4	146	600,000,000.00		600,000,000.00	6,491,803.28	606,491,803.28	
24 盐城东方 SCP002	100.00	2024-4-26	151	700,000,000.00		700,000,000.00	6,472,602.74	706,472,602.74	
24 盐城东方 SCP003	100.00	2024-6-21	150	300,000,000.00		300,000,000.00	2,564,383.56	302,564,383.56	
24 盐城东方 SCP004	100.00	2024-6-21	153	300,000,000.00		300,000,000.00	2,576,712.33	302,576,712.33	
24 盐城东方 SCP005	100.00	2024-10-25	180	400,000,000.00		400,000,000.00	1,713,972.60		401,713,972.60
合计				4,490,000,000.00	2,204,740,493.15	2,300,000,000.00	19,819,474.51	4,122,845,995.06	401,713,972.60

债券名称	面值	发行日期	债券期限 (天)	发行金额	2022年12月31 日余额	2023年发行	按面值计提利息	2023年减少	2023年12月31 日余额
22 盐城东方 01	100.00	2022-1-10	365	150,000,000.00	158,485,479.45		214,520.55	158,700,000.00	
22 盐城东方 CP001	100.00	2022-1-28	365	500,000,000.00	522,085,753.42		1,764,246.58	523,850,000.00	
22 盐投 D1	100.00	2022-3-21	365	1,120,000,000.00	1,163,879,452.05		12,120,547.95	1,176,000,000.00	
22 盐投 D2	100.00	2022-8-31	365	600,000,000.00	607,642,849.32		15,037,150.68	622,680,000.00	
22 盐城东方 CP002	100.00	2022-10-25	365	500,000,000.00	503,260,273.97		14,239,726.03	517,500,000.00	
22 盐城东方 SCP008	100.00	2022-10-28	120	600,000,000.00	603,152,054.79		2,667,123.29	605,819,178.08	
22 盐城东方 04	100.00	2022-11-9	365	449,000,000.00	201,655,342.47		21,876,756.16	223,532,098.63	
22 盐城东方 05	100.00	2022-11-16	365	249,000,000.00	250,788,706.85		12,404,293.15	263,193,000.00	
22 盐城东方 06	100.00	2022-11-22	365	51,000,000.00	51,318,575.34		2,588,424.66	53,907,000.00	
22 盐城东方 SCP009	100.00	2022-12-7	120	700,000,000.00	701,908,219.18		7,251,232.88	709,159,452.06	





债券名称	面值	发行日期	债券期限 (天)	发行金额	2022年12月31 日余额	2023年发行	按面值计提利息	2023年减少	2023年12月31 日余额
23 盐城东方 SCP001	100.00	2023-1-4	267	700,000,000.00		700,000,000.00	25,500,328.77	725,500,328.77	
23 盐城东方 SCP002	100.00	2023-3-7	269	600,000,000.00		600,000,000.00	18,483,616.44	618,483,616.44	
23 盐城东方 01	100.00	2023-2-9	322	100,000,000.00		100,000,000.00	5,601,917.81	105,601,917.81	
23 盐城东方 02	100.00	2023-4-19	364	190,000,000.00		190,000,000.00	6,663,013.70		196,663,013.70
23 盐城东方 SCP003	100.00	2023-9-28	150	700,000,000.00		700,000,000.00	5,227,945.21		705,227,945.21
23 盐城东方 SCP004	100.00	2023-11-23	150	600,000,000.00		600,000,000.00	1,861,479.45		601,861,479.45
23 盐城东方 SCP005	100.00	2023-12-15	180	700,000,000.00		700,000,000.00	988,054.79		700,988,054.79
合计				8,509,000,000.00	4,764,176,706.84	3,590,000,000.00	154,490,378.10	6,303,926,591.79	2,204,740,493.15

债券名称	面值	发行日期	债券期限 (天)	发行金额	2021年12月31 日余额	2022年发行	按面值计提利息	2022年减少	2022年12月31 日余额
21 盐投 D1	100	2021-3-8	365	1,100,000,000.00	1,147,598,356.16		10,701,643.84	1,158,300,000.00	
21 盐投 D2	100	2021-11-26	365	600,000,000.00	603,164,383.56		29,835,616.44	633,000,000.00	
21 盐城东方 SCP003	100	2021-12-2	270	700,000,000.00	702,558,356.16		21,260,821.92	723,819,178.08	
21 盐城东方 06	100	2021-9-17	365	100,000,000.00	101,783,561.64		4,416,438.36	106,200,000.00	
21 盐城东方 08	100	2021-12-30	365	50,000,000.00	50,007,945.21		2,892,054.79	52,900,000.00	
22 盐城东方 01	100	2022-1-10	365	150,000,000.00		150,000,000.00	8,485,479.45		158,485,479.45
22 盐城东方 SCP001	100	2022-1-18	288	300,000,000.00		300,000,000.00	10,551,123.29	310,551,123.29	
22 盐城东方 SCP002	100	2022-1-27	270	400,000,000.00		400,000,000.00	13,640,547.95	413,640,547.95	
22 盐城东方 CP001	100	2022-1-28	365	500,000,000.00		500,000,000.00	22,085,753.42		522,085,753.42
22 盐投 D1	100	2022-3-21	365	1,120,000,000.00		1,120,000,000.00	43,879,452.05		1,163,879,452.05
22 盐城东方 SCP003	100	2022-6-30	90	600,000,000.00		600,000,000.00	5,104,109.59	605,104,109.59	
22 盐城东方 SCP004	100	2022-8-31	58	300,000,000.00		300,000,000.00	1,425,369.86	301,425,369.86	
22 盐投 D2	100	2022-8-31	365	600,000,000.00		600,000,000.00	7,642,849.32		607,642,849.32
22 盐城东方 SCP005	100	2022-9-15	60	400,000,000.00		400,000,000.00	1,827,945.21	401,827,945.21	



债券名称	面值	发行日期	债券期限 (天)	发行金额	2021 年 12 月 31 日余额	2022 年发行	按面值计提利息	2022 年减少	2022 年 12 月 31 日余额
22 盐城东方 CP002	100	2022-10-25	365	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	3,260,273.97		503,260,273.97
22 盐城东方 SCP006	100	2022-10-13	60	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	1,867,397.26	401,867,397.26	
22 盐城东方 SCP007	100	2022-10-21	60	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	1,356,164.38	301,356,164.38	
22 盐城东方 SCP008	100	2022-10-28	120	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00	3,152,054.79		603,152,054.79
22 盐城东方 04	100	2022-11-9	365	449,000,000.00	449,000,000.00	200,000,000.00	1,655,342.47		201,655,342.47
22 盐城东方 05	100	2022-11-16	365	249,000,000.00	249,000,000.00	249,000,000.00	1,788,706.85		250,788,706.85
22 盐城东方 06	100	2022-11-22	365	51,000,000.00	51,000,000.00	51,000,000.00	318,575.34		51,318,575.34
22 盐城东方 SCP009	100	2022-12-7	120	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	1,908,219.18		701,908,219.18
合计				10,169,000,000.00	2,605,112,602.73	7,370,000,000.00	199,055,939.73	5,409,991,835.62	4,764,176,706.84

30、长期借款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款	120,000,000.00		256,500,000.00
抵押借款	1,571,000,000.00	845,749,711.00	
保证借款	6,722,976,136.00	11,526,598,333.34	7,268,660,000.00
信用借款	48,800,000.00	4,164,327,879.95	1,143,593,326.00
质押并保证借款	1,271,500,000.00	430,922,200.00	313,339,000.00
抵押并保证借款	6,625,880,573.64		
抵押并质押借款	974,000,000.00		
保证并抵押并质押	976,664,026.00		
合计	18,310,820,735.64	16,967,598,124.29	8,982,092,326.00

31、应付债券

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	2023年12月31日余额	2024年发行	按面值计提利息	2024年减少	2024年12月31日余额
20 盐投 01	1,000,000,000.00	2020-4-3	5	1,000,000,000.00	1,048,065,753.42		42,632,876.71	1,090,698,630.13	
20 盐投 03	500,000,000.00	2020-6-17	5	500,000,000.00	516,191,780.82		13,019,178.08	529,210,958.90	
21 盐投 01	500,000,000.00	2021-5-7	5	500,000,000.00	521,126,575.34			521,126,575.34	
21 盐投 04	400,000,000.00	2021-9-10	5	400,000,000.00	408,211,287.67			408,211,287.67	
22 盐城东方 PPN001	500,000,000.00	2022-1-6	3	500,000,000.00	533,932,876.71		34,121,917.81	568,054,794.52	
22 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2022-1-14	3	500,000,000.00	529,330,136.99		29,497,260.27	558,827,397.26	
22 盐城东方 MTN002	500,000,000.00	2022-1-26	3	500,000,000.00	525,541,095.89		25,691,780.82	551,232,876.71	
22 盐投 01	1,150,000,000.00	2022-2-25	3	1,150,000,000.00	1,207,245,424.66		57,615,945.21	1,264,861,369.87	
22 盐城东方 MTN003	100,000,000.00	2022-7-27	3	100,000,000.00	101,935,616.44		1,947,945.21	103,883,561.65	
22 盐城东方 PPN003	200,000,000.00	2022-9-26	3	200,000,000.00	202,350,684.94		2,391,780.82	204,742,465.76	
23 盐投 01	1,120,000,000.00	2023-3-16	3	1,120,000,000.00	1,172,056,986.30		49,111,232.88	52,056,986.30	1,169,111,232.88
23 盐投 02	600,000,000.00	2023-7-27	3	600,000,000.00	611,897,589.04		11,661,698.63	11,897,589.04	611,661,698.63
23 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2023-9-28	3	500,000,000.00	505,536,986.30		5,465,753.42	5,536,986.30	505,465,753.42
23 盐城东方 PPN001	500,000,000.00	2023-9-27	3	500,000,000.00	505,872,602.73		5,786,301.37	5,872,602.73	505,786,301.37
24 盐城东方 PPN001	500,000,000.00	2024-1-8	3	500,000,000.00		500,000,000.00	17,212,328.77		517,212,328.77
24 盐投 01	600,000,000.00	2024-1-29	3	600,000,000.00		600,000,000.00	16,668,493.15		616,668,493.15
24 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2024-1-4	3	500,000,000.00		500,000,000.00	17,155,479.45		517,155,479.45
24 盐城东方 PPN002	430,000,000.00	2024-4-27	3	430,000,000.00		430,000,000.00	9,386,958.90		439,386,958.90
24 盐投 03	1,000,000,000.00	2024-4-25	5	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	20,630,136.99		1,020,630,136.99
24 盐城东方 MTN002	500,000,000.00	2024-6-6	5	500,000,000.00		500,000,000.00	7,873,287.67		507,873,287.67
24 盐城东方 MTN003	700,000,000.00	2024-6-27	5	700,000,000.00		700,000,000.00	9,410,301.37		709,410,301.37
24 盐投 04	1,190,000,000.00	2024-8-23	5	1,190,000,000.00		1,190,000,000.00	10,463,849.32		1,200,463,849.32
24 盐城东方 PPN003	570,000,000.00	2024-9-27	5	570,000,000.00		570,000,000.00	4,197,698.63		574,197,698.63



债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	2023年12月31日余额	2024年发行	按面值计提利息	2024年减少	2024年12月31日余额
24 盐城东方 MTN004	200,000,000.00	2024-9-26	5	200,000,000.00		200,000,000.00	1,498,849.32		201,498,849.32
香港投资-3.94 亿美元债	2,744,052,400.00	2022-9-28	3	2,744,052,400.00	2,832,578,953.72		35,451,612.03	2,868,030,565.75	
合计	17,004,052,400.00			17,004,052,400.00	11,221,874,350.97	6,190,000,000.00	428,892,666.83	8,744,244,647.93	9,096,522,369.87

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	2022年12月31日余额	2023年发行	按面值计提利息	2023年减少	2023年12月31日余额
20 盐投 01	1,000,000,000.00	2020-4-3	5	1,000,000,000.00	1,048,242,465.75		48,065,753.42	48,242,465.75	1,048,065,753.42
20 盐投 03	500,000,000.00	2020-6-17	5	500,000,000.00	516,273,972.60		16,191,780.82	16,273,972.60	516,191,780.82
21 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2021-1-8	3	500,000,000.00	530,405,479.45		30,320,547.95	560,726,027.40	
21 盐城东方 PPN001	500,000,000.00	2021-1-27	3	500,000,000.00	530,184,931.51		30,095,890.41	560,280,821.92	
21 盐投 01	500,000,000.00	2021-5-7	5	500,000,000.00	521,215,342.47		21,126,575.34	21,215,342.47	521,126,575.34
21 盐投 02	500,000,000.00	2021-7-20	3	500,000,000.00	514,691,780.82		14,602,739.73	529,294,520.55	
21 盐投 03	800,000,000.00	2021-9-10	3	800,000,000.00	815,107,945.21		14,787,068.49	829,895,013.70	
21 盐投 04	400,000,000.00	2021-9-10	5	400,000,000.00	408,284,602.74		8,211,287.67	8,284,602.74	408,211,287.67
21 盐城东方 PPN002	420,000,000.00	2021-8-27	3	420,000,000.00	428,037,534.25		7,974,246.58	436,011,780.83	
22 盐城东方 PPN001	500,000,000.00	2022-1-6	3	500,000,000.00	534,027,397.26		33,932,876.71	34,027,397.26	533,932,876.71
22 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2022-1-14	3	500,000,000.00	529,413,698.63		29,330,136.99	29,413,698.63	529,330,136.99
22 盐城东方 MTN002	500,000,000.00	2022-1-26	3	500,000,000.00	525,616,438.36		25,541,095.89	25,616,438.36	525,541,095.89
22 盐投 01	1,150,000,000.00	2022-2-25	3	1,150,000,000.00	1,207,430,684.93		57,245,424.66	57,430,684.93	1,207,245,424.66
22 盐投 02	600,000,000.00	2022-4-20	2	600,000,000.00	621,756,493.15		21,671,506.85	643,428,000.00	
22 盐城东方 PPN002	400,000,000.00	2022-5-25	2	400,000,000.00	412,109,589.04		12,054,794.52	424,164,383.56	
22 盐城东方 MTN003	100,000,000.00	2022-7-27	3	100,000,000.00	101,947,945.21		1,935,616.44	1,947,945.21	101,935,616.44
22 盐城东方 PPN003	200,000,000.00	2022-9-26	3	200,000,000.00	202,391,780.82		2,367,123.29	2,408,219.17	202,350,684.94
22 盐城东方 03	100,000,000.00	2022-9-30	2	100,000,000.00	101,528,767.12			101,528,767.12	
23 盐投 01	1,120,000,000.00	2023-3-16	3	1,120,000,000.00		1,120,000,000.00	52,056,986.30		1,172,056,986.30





债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	2022年12月31日余额	2023年发行	按面值计提利息	2023年减少	2023年12月31日余额
23 盐投 02	600,000,000.00	2023-7-27	3	600,000,000.00		600,000,000.00	11,897,589.04		611,897,589.04
23 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2023-9-28	3	500,000,000.00		500,000,000.00	5,536,986.30		505,536,986.30
23 盐城东方 PPN001	500,000,000.00	2023-9-27	3	500,000,000.00		500,000,000.00	5,872,602.73		505,872,602.73
香港投资-3.94 亿美元债	2,744,052,400.00	2022-9-28	3	2,744,052,400.00	2,775,200,622.92		57,378,330.80		2,832,578,953.72
合计	14,634,052,400.00			14,634,052,400.00	12,323,867,472.24	2,720,000,000.00	508,196,960.93	4,330,190,082.20	11,221,874,350.97

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	2021年12月31日余额	2022年发行	按面值计提利息	2022年减少	2022年12月31日余额
20 苏东方投资 ZR001	260,000,000.00	2020-1-3	3	260,000,000.00	276,031,671.23		88,328.77	276,120,000.00	
20 苏东方投资 ZR002	240,000,000.00	2020-1-17	3	240,000,000.00	254,227,726.03		14,227,726.03	268,455,452.06	
20 苏东方投资 ZR003	200,000,000.00	2020-1-17	3	200,000,000.00	211,473,972.60		11,473,972.60	222,947,945.20	
20 盐投 01	1,000,000,000.00	2020-4-3	5	1,000,000,000.00	1,048,242,465.75		48,242,465.75	48,242,465.75	1,048,242,465.75
20 盐城东方 PPN001	400,000,000.00	2020-4-28	3	400,000,000.00	417,122,191.78		17,122,191.78	434,244,383.56	
20 盐投 03	500,000,000.00	2020-6-17	5	500,000,000.00	516,273,972.60		16,273,972.60	16,273,972.60	516,273,972.60
20 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2020-10-14	3	500,000,000.00	505,952,054.79		5,952,054.79	511,904,109.58	
21 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2021-1-8	3	500,000,000.00	530,405,479.45		30,405,479.45	30,405,479.45	530,405,479.45
21 盐城东方 PPN001	500,000,000.00	2021-1-27	3	500,000,000.00	530,184,931.51		30,184,931.51	30,184,931.51	530,184,931.51
21 盐投 01	500,000,000.00	2021-5-7	5	500,000,000.00	521,215,342.47		21,215,342.47	21,215,342.47	521,215,342.47
21 盐投 02	500,000,000.00	2021-7-20	3	500,000,000.00	514,691,780.82		14,691,780.82	14,691,780.82	514,691,780.82
21 盐投 03	800,000,000.00	2021-9-10	3	800,000,000.00	815,107,945.21		15,107,945.21	15,107,945.21	815,107,945.21
21 盐投 04	400,000,000.00	2021-9-10	5	400,000,000.00	408,284,602.74		8,284,602.74	8,284,602.74	408,284,602.74
21 盐城东方 07	100,000,000.00	2021-11-3	2	100,000,000.00	101,083,013.70		1,083,013.70	102,166,027.40	
21 盐城东方 PPN002	420,000,000.00	2021-8-27	3	420,000,000.00	428,037,534.25		8,037,534.25	8,037,534.25	428,037,534.25
22 盐城东方 PPN001	500,000,000.00	2022-1-6	3	500,000,000.00		500,000,000.00	34,027,397.26		534,027,397.26
22 盐城东方 MTN001	500,000,000.00	2022-1-14	3	500,000,000.00		500,000,000.00	29,413,698.63		529,413,698.63



债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	2021年12月31日余额	2022年发行	按面值计提利息	2022年减少	2022年12月31日余额
22 盐城东方 MTN002	500,000,000.00	2022-1-26	3	500,000,000.00		500,000,000.00	25,616,438.36		525,616,438.36
22 盐投 01	1,150,000,000.00	2022-2-25	3	1,150,000,000.00		1,150,000,000.00	57,430,684.93		1,207,430,684.93
22 盐投 02	600,000,000.00	2022-4-20	2	600,000,000.00		600,000,000.00	21,756,493.15		621,756,493.15
22 盐城东方 PPN002	400,000,000.00	2022-5-25	2	400,000,000.00		400,000,000.00	12,109,589.04		412,109,589.04
22 盐城东方 02	200,000,000.00	2022-6-17	1.5	200,000,000.00		200,000,000.00	7,052,054.79	207,052,054.79	
22 盐城东方 MTN003	100,000,000.00	2022-7-27	3	100,000,000.00		100,000,000.00	1,947,945.21		101,947,945.21
22 盐城东方 PPN003	200,000,000.00	2022-9-26	3	200,000,000.00		200,000,000.00	2,391,780.82		202,391,780.82
22 盐城东方 03	100,000,000.00	2022-9-30	2	100,000,000.00		100,000,000.00	1,528,767.12		101,528,767.12
香港投资-4 亿美元债	2,826,236,000.00	2019-10-17	3	2,826,236,000.00	2,580,432,767.58		362,610,432.42	2,943,043,200.00	
香港投资-3.94 亿美元债	2,744,052,400.00	2022-9-28	3	2,744,052,400.00		2,744,052,400.00	31,148,222.92		2,775,200,622.92
合计	16,640,288,400.00			16,640,288,400.00	9,658,767,452.51	6,994,052,400.00	829,424,847.12	5,158,377,227.39	12,323,867,472.24

32、长期应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期应付款	3,722,718,860.30	4,031,388,842.99	3,275,686,907.46
专项应付款	80,227,151.87	81,119,094.76	80,361,661.00
合计	3,802,946,012.17	4,112,507,937.75	3,356,048,568.46

(1) 长期应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
融资租赁收入及管理费收入 销项税	666,037.32	357,755.16	376,800.91
应付融资租赁款	3,722,052,822.98	4,031,031,087.83	3,275,310,106.55
合计	3,722,718,860.30	4,031,388,842.99	3,275,686,907.46

(2) 专项应付款

项目	2023-12-31	2024年增加	2024年减少	2024-12-31
河东污水处理厂专项奖金	64,973,200.00			64,973,200.00
文化产业发展专项资金	200,000.00			200,000.00
韩园贷专项资金	6,853,844.10			6,853,844.10
新韩贷风险补偿金	8,200,107.77			8,200,107.77
未来科技城专班费用	891,942.89	914,578.00	1,806,520.89	
合计	81,119,094.76	914,578.00	1,806,520.89	80,227,151.87

项目	2022-12-31	2023年增加	2023年减少	2023-12-31
河东污水处理厂专项奖金	64,973,200.00			64,973,200.00
文化产业发展专项资金	200,000.00			200,000.00
韩园贷专项资金	6,853,844.10			6,853,844.10
新韩贷风险补偿金	8,200,107.77			8,200,107.77
未来科技城专班费用	134,509.13	7,783,135.61	7,025,701.85	891,942.89
合计	80,361,661.00	7,783,135.61	7,025,701.85	81,119,094.76

项目	2021-12-31	2022年增加	2022年减少	2022-12-31
河东污水处理厂专项奖金	64,973,200.00			64,973,200.00
文化产业发展专项资金	200,000.00			200,000.00
韩园贷专项资金	10,570,354.05	6425.78	3,722,935.73	6,853,844.10
新韩贷风险补偿金	10,606,402.12	211,480.63	2,617,774.98	8,200,107.77
科创贷风险补偿金	10,365,338.83	52,102.71	10,417,441.54	
未来科技城专班费用		250,358.63	115,849.50	134,509.13
合计	96,715,295.00	520,367.75	16,874,001.75	80,361,661.00



33、实收资本

股东名称	2023-12-31		2024 年增 加	2024 年减 少	2024-12-31	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
盐城市人民政府	9,500,000,000.00	100.00			9,500,000,000.00	100.00

股东名称	2022-12-31		2023 年增 加	2023 年减 少	2023-12-31	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
盐城市人民政府	9,500,000,000.00	100.00			9,500,000,000.00	100.00

股东名称	2021-12-31		2022 年增 加	2022 年减 少	2022-12-31	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
盐城市人民政府	9,500,000,000.00	100.00			9,500,000,000.00	100.00

34、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具情况表

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量
华鑫集信字【2023031】号投资	2023-3-24	权益工具	7.99%	100.00	4,043,000.00

到期日或续期情况：于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。

(2) 发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	2023-12-31		2024 年增加		2024 年减少		2024-12-31	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
华鑫集信字 2021499 号-投资	976,000.00	97,600,000.00			976,000.00	97,600,000.00		
华鑫集信字 2022181 号-投资	4,936,000.00	493,600,000.00			4,936,000.00	493,600,000.00		
华鑫集信字 2022940 号-投资	1,875,614.72	187,561,472.23			1,875,614.72	187,561,472.23		
华鑫集信字 2023031 号投资	4,043,000.00	404,300,000.00					4,043,000.00	404,300,000.00
合计	11,830,614.72	1,183,061,472.23			7,787,614.72	778,761,472.23	4,043,000.00	404,300,000.00

发行在外的金融工具	2022-12-31		2023 年增加		2023 年减少		2023-12-31	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
华鑫集信字 2021499 号-投资	4,688,000.00	468,800,000.00			3,712,000.00	371,200,000.00	976,000.00	97,600,000.00
华鑫集信字 2022181 号-投资	4,936,000.00	493,600,000.00					4,936,000.00	493,600,000.00
华鑫集信字 2022940 号-投资	1,955,600.00	195,560,000.00	44,500.00	4,450,000.00	124,485.28	12,448,527.77	1,875,614.72	187,561,472.23
华鑫单信字 20221592-1	1,703,000.00	170,300,000.00			1,703,000.00	170,300,000.00		



发行在外的金融工具	2022-12-31		2023 年增加		2023 年减少		2023-12-31	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
华鑫集信字 2023031 号投资			4,043,000.00	404,300,000.00			4,043,000.00	404,300,000.00
合计	13,282,600.00	1,328,260,000.00	4,087,500.00	408,750,000.00	5,539,485.28	553,948,527.77	11,830,614.72	1,183,061,472.23

发行在外的金融工具	2021-12-31		2022 年增加		2022 年减少		2022-12-31	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债(19 盐城东方 MTN001)	5,000,000.00	500,000,000.00			5,000,000.00	500,000,000.00		
永续债(19 盐城东方 MTN002)	10,000,000.00	1,000,000,000.00			10,000,000.00	1,000,000,000.00		
华鑫集信字 2021499 号-投资	3,712,000.00	371,200,000.00	976,000.00	97,600,000.00			4,688,000.00	468,800,000.00
华鑫集信字 2022181 号-投资			4,936,000.00	493,600,000.00			4,936,000.00	493,600,000.00
华鑫集信字 2022940 号-投资			1,955,600.00	195,560,000.00			1,955,600.00	195,560,000.00
华鑫单信字 20221592-1			1,703,000.00	170,300,000.00			1,703,000.00	170,300,000.00
合计	18,712,000.00	1,871,200,000.00	9,570,600.00	957,060,000.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	13,282,600.00	1,328,260,000.00

35、资本公积

项目	2023-12-31	2024 年增加	2024 年减少	2024-12-31
股本溢价	4,204,193,904.64			4,204,193,904.64
其他资本公积	894,585,198.79		4,508,514.89	890,076,683.90
合计	5,098,779,103.43		4,508,514.89	5,094,270,588.54

项目	2022-12-31	2023 年增加	2023 年减少	2023-12-31
股本溢价	4,204,193,904.64			4,204,193,904.64
其他资本公积	893,755,198.79	830,000.00		894,585,198.79
合计	5,097,949,103.43	830,000.00		5,098,779,103.43

注：2023 年末子公司经开环境无偿接收管委会单位的环卫车辆，相关资产计入资本公积。

项目	2021-12-31	2022 年增加	2022 年减少	2022-12-31
股本溢价	4,204,193,904.64			4,204,193,904.64
其他资本公积	893,755,198.79			893,755,198.79
合计	5,097,949,103.43			5,097,949,103.43

36、其他综合收益



项目	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年发生金额					2024 年 12 月 31 日余额
		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	
将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	51,080,387.82						— — 51,080,387.82
自用或作为存货的房地产转为投资性房地产	196,699,384.22	301,197,653.63		75,299,413.41	225,898,240.22		— — 422,597,624.44
合计	247,779,772.04	301,197,653.63		75,299,413.41	225,898,240.22		473,678,012.26

项目	2022 年 12 月 31 日余额	2023 年发生金额					2023 年 12 月 31 日余额
		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	
将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	25,096,338.17	25,984,049.65			25,984,049.65		— — 51,080,387.82
自用或作为存货的房地产转为投资性房地产		262,265,845.63		65,566,461.41	196,699,384.22		— — 196,699,384.22
合计	25,096,338.17	288,249,895.28		65,566,461.41	222,683,433.87		247,779,772.04

项目	2021 年 12 月 31 日余额	2022 年发生金额					2022 年 12 月 31 日余额
		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	
将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其	25,096,338.17						— — 25,096,338.17



项目	2021 年 12 月 31 日余额	2022 年发生金额					2022 年 12 月 31 日余额
		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	
他综合收益中享有的份额							

37、盈余公积

项目	2023-12-31	2024 年增加	2024 年减少	2024-12-31
法定盈余公积	468,259,227.76	37,747,306.69		506,006,534.45

项目	2022-12-31	2023 年增加	2023 年减少	2023-12-31
法定盈余公积	418,052,985.46	50,206,242.30		468,259,227.76

项目	2021-12-31	2022 年增加	2022 年减少	2022-12-31
法定盈余公积	390,352,973.67	27,700,011.79		418,052,985.46

38、未分配利润

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
调整前上年末未分配利润	6,135,359,916.73	5,488,824,189.60	3,524,596,998.23
调整年初未分配利润合计数（调增 +，调减 -）			1,549,926,973.01
调整后年初未分配利润	6,135,359,916.73	5,488,824,189.60	5,074,523,971.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	825,751,860.19	814,681,781.11	748,121,504.88
减：提取法定盈余公积	37,747,306.69	50,206,242.30	27,700,011.79
普通股股利	80,000,000.00	73,000,000.00	115,000,000.00
永续债利息	32,581,230.70	44,939,811.68	191,121,274.73
期末未分配利润	6,810,783,239.53	6,135,359,916.73	5,488,824,189.60

39、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	3,479,143,853.22	2,897,510,317.16	2,539,843,831.23
营业成本	1,918,014,165.69	1,656,791,310.88	1,740,430,771.24

（2）营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

项目	营业收入			营业成本		
	2024 年度	2023 年度	2022 年度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
基础设施建设开发	177,986,105.50	179,809,854.05	160,102,849.79	156,652,032.82	151,157,439.77	134,012,129.07



项目	营业收入			营业成本		
	2024 年度	2023 年度	2022 年度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产销售	628,584,698.05	470,188,630.46	494,434,829.64	509,292,099.24	379,248,810.48	474,657,436.45
租赁及物业管理	1,489,254,454.19	1,143,064,230.59	781,883,659.95	157,062,928.33	158,727,350.01	171,101,278.38
贸易及其他	1,062,460,969.45	973,776,779.46	969,395,022.06	1,034,709,548.39	903,022,100.38	896,603,381.78
融资租赁收入	11,953,882.81	10,761,538.44	34,660,476.95	2,656,184.49	9,056,507.42	22,003,906.88
污水处理	68,781,559.94	75,621,683.44	73,553,010.75	25,239,903.32	20,642,985.86	19,160,424.92
酒店收入	14,005,513.17	19,140,205.72	11,700,982.09	9,208,369.09	13,338,965.46	9,680,918.40
环境清洁	26,116,670.11	25,147,395.00	14,113,000.00	23,193,100.01	21,597,151.50	13,211,295.36
合计	3,479,143,853.22	2,897,510,317.16	2,539,843,831.23	1,918,014,165.69	1,656,791,310.88	1,740,430,771.24

40、税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	4,281,596.00	3,028,213.53	4,450,279.60
教育费附加	3,065,901.31	2,172,830.44	3,484,583.39
土地增值税	15,603,668.89	72,340,271.50	35,791,566.83
房产税	164,440,798.32	118,456,394.29	82,916,470.38
土地使用税	38,694,449.05	37,255,120.03	36,690,827.35
印花税	8,154,031.90	4,978,957.81	6,476,037.95
环境保护税	1,279,676.40	7,219,263.37	12,172,598.01
其他	222,557.90	195,001.39	126,976.91
合计	235,742,679.77	245,646,052.36	182,109,340.42

41、销售费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	465,755.01	569,171.48	803,341.20
办公费	69,165.85	410,239.04	96,768.17
差旅费		833.89	2,888.63
水电费			479.81
折旧费	13,130.96	13,221.96	46,550.62
业务宣传费	53,544.61	750.00	2,902,814.62
通讯费			4,256.81
运输保管费	1,042,261.21	2,118,867.93	2,175,584.96
担保责任准备金	-2,438,567.87	-2,648,468.03	365,966.97
代理费用		10,373.97	
其他费用		165,844.42	99,930.42
合计	-794,710.23	640,834.66	6,498,582.21



42、管理费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	112,585,981.08	102,281,798.69	90,259,872.58
办公费	9,746,343.16	7,627,957.17	5,686,237.25
水电费	676,367.85	432,462.65	4,203.24
差旅费	1,542,024.17	850,255.18	273,293.59
业务招待费	1,457,405.84	757,978.25	603,331.85
维护修理费	376,835.86	207,580.48	113,653.30
折旧与摊销	10,046,283.23	13,429,519.03	12,766,860.72
交通费	355,485.45	205,495.57	226,446.34
租赁费	1,342,044.16	677,193.86	1,259,290.37
物业管理费	803,915.41	317,985.75	63,284.31
广告费	1,506,201.94	962,622.61	732,485.75
中介服务费	8,314,616.81	4,511,627.90	6,504,952.68
劳动保护费	1,753,215.56	1,266,394.06	295,552.23
保险费	932,132.77	150,803.46	1,252,660.07
培训费	87,856.24	51,887.00	45,674.29
通讯费	983,782.80	708,497.03	844,589.68
诉讼费	848,835.00	154,173.79	1,303,517.00
其他	9,064,413.14	9,262,506.62	6,021,444.68
合计	162,423,740.47	143,856,739.10	128,257,349.93

43、财务费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	462,737,457.82	485,610,188.57	315,141,226.43
减：利息收入	62,418,213.39	71,741,494.36	163,748,019.01
加：汇兑损失（减收益）	48,442,638.45	29,951,750.91	230,212,686.88
加：融资手续费	107,909,072.52	121,806,127.76	174,128,223.96
加：手续费支出	1,754,447.68	945,536.88	1,159,341.90
合计	558,425,403.08	566,572,109.76	556,893,460.16

44、其他收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
政府补助计入	266,315,587.73	105,387,290.97	207,838,836.57
增值税减免	20,095.88	161,584.96	84,077.56
个税手续费返还	39,923.18	62,788.76	9,760.85
合计	266,375,606.79	105,611,664.69	207,932,674.98

政府补助的具体信息，详见八、政府补助。



45、投资收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-11,571,577.46		-1.63
权益法核算的长期股权投资收益	-53,345,987.86	69,959,637.18	234,144,377.34
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	83,051,871.37	545,635,110.84	94,673,273.90
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		-18,925,231.90	-4,082,100.00
债权投资在持有期间取得的利息收入	1,248,699.54	510,685.74	1,032,238.83
处置其他债权投资取得的投资收益			148,734,488.48
其他投资收益			1,192.71
合计	19,383,005.59	597,180,201.86	474,503,469.63

46、公允价值变动收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资性房地产的公允价值变动收益	62,352,464.59	28,249,690.33	304,957,245.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,172,257.67	-12,493,500.00	
合计	63,524,722.26	15,756,190.33	304,957,245.40

47、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-4,036,075.76	10,170,378.51	-10,176,333.28
其他应收款坏账损失	-2,907,371.03	-710,642.03	160,297,588.72
长期应收款坏账损失	-1,320,432.63	148,804.93	2,844,387.51
其他信用损失	-651,990.63	-3,796,847.74	-4,839,599.19
合计	-8,915,870.05	5,811,693.67	148,126,043.76

48、资产处置收益（损失以“-”填列）

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
固定资产处置利得或损失	-1,240,015.24	95,682.61	50,217.23
在建工程处置利得或损失		-566.03	10,409,412.85
无形资产处置利得或损失	37,715,872.85		
合计	36,475,857.61	95,116.58	10,459,630.08

49、营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
政府补助收入		123,600.00	115,488.76
罚款净收入	834,709.71	1,322,226.26	325,231.72
其他	1,490,899.67	1,072,243.32	1,732,187.48
合计	2,325,609.38	2,518,069.58	2,172,907.96



50、营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
捐赠支出	948,915.42	2,637,124.13	458,421.00
罚款支出	64,871.29	6,451.88	2,100.00
税收滞纳金	2,168,687.05	2,924,044.26	627,347.97
固定资产报废损失	20,024.23	728,045.34	25,820.62
赔偿支出		470,120.00	
其他	821,738.44	1,651,596.13	427,429.70
合计	4,024,236.43	8,417,381.74	1,541,119.29

51、所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	161,630,895.82	82,280,684.11	99,120,837.86
递延所得税费用	15,186,330.29	120,060,586.48	192,351,293.89
合计	176,817,226.11	202,341,270.59	291,472,131.75

52、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一般存款利息收入	62,418,213.39	71,741,494.36	163,748,019.01
政府补助收入	265,475,352.76	105,510,890.97	207,954,325.33
往来及其他	4,548,337,393.49	3,756,017,722.51	4,115,303,530.81
合计	4,876,230,959.64	3,933,270,107.84	4,487,005,875.15

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
银行手续费	1,754,447.68	945,536.88	1,159,341.90
付现费用	37,890,594.67	33,946,591.68	32,028,638.72
往来及其他	4,246,714,661.19	3,649,255,429.94	4,192,858,896.65
合计	4,286,359,703.54	3,684,147,558.50	4,226,046,877.27

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
处置子公司支付的现金净额	2,986,586.06		
合作开发项目款	9,823,000,000.00		
合计	9,825,986,586.06		



(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非金融机构借款	4,322,700,100.00	2,273,590,878.51	909,342,500.00
收回借款/票据及其他保证金/存单	4,442,280,880.29	2,089,521,424.34	3,443,988,501.13
合计	8,764,980,980.29	4,363,112,302.85	4,353,331,001.13

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付借款/票据及其他保证金/存单	3,657,237,531.37	4,660,768,152.20	2,283,585,768.39
归还非金融机构借款	3,860,364,053.18	1,647,990,730.15	1,714,305,705.34
融资手续费	107,909,072.52	107,691,027.10	174,128,223.96
合计	7,625,510,657.07	6,416,449,909.45	4,172,019,697.69

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	803,660,043.48	800,217,554.78	780,793,048.04
加: 资产减值损失			
信用减值损失	8,915,870.05	-5,811,693.67	-148,126,043.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,377,060.01	40,328,144.61	57,822,784.83
无形资产摊销	4,870,314.48	8,523,935.54	7,397,823.24
长期待摊费用摊销	15,209,356.51	12,154,126.72	4,506,502.97
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)	-36,475,857.61	-95,116.58	-10,459,630.08
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	20,024.23	728,045.34	25,820.62
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-63,524,722.26	-15,756,190.33	-304,957,245.40
财务费用(收益以“-”号填列)	574,767,184.86	637,368,067.24	741,486,044.15
投资损失(收益以“-”号填列)	-19,383,005.59	-597,180,201.86	-474,503,469.63
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-401,785.86	3,522,154.17	26,652,166.40
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	15,588,116.15	116,538,432.31	165,699,127.49
存货的减少(增加以“-”号填列)	-434,369,587.40	-181,655,391.17	-255,697,288.75
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-5,547,665,893.74	-5,251,188,443.41	5,056,267,740.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,812,282,610.48	4,549,784,131.75	-5,535,903,980.49
其他			
经营活动产生的现金流量净额	150,869,727.79	117,477,555.44	111,003,399.92
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			



补充资料	2024 年度	2023 年度	2022 年度
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	1,369,387,107.60	1,427,906,760.74	1,812,044,560.34
减: 现金的期初余额	1,427,906,760.74	1,812,044,560.34	1,070,354,941.84
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	-58,519,653.14	-384,137,799.60	741,689,618.50

(2) 2024 年度收到的处置子公司的现金净额

项目	2024 年度发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中: 盐城经开环境卫生管理有限公司	
盐城经开园区经营管理有限公司	
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
其中: 盐城经开环境卫生管理有限公司	2,714,377.92
盐城经开园区经营管理有限公司	272,208.14
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中:	
处置子公司收到的现金净额	-2,986,586.06

因本期处置子公司收到的现金净额为负数, 已重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”



(3) 现金及现金等价物的构成

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、现金	1,369,387,107.60	1,427,906,760.74	1,812,044,560.34
其中：库存现金	17.35	6,196.30	6,315.35
可随时用于支付的银行存款	1,369,378,544.24	1,426,235,021.84	1,811,466,611.52
可随时用于支付的其他货币资金	8,546.01	1,665,542.60	571,633.47
二、现金等价物			
三、期末现金及现金等价物余额	1,369,387,107.60	1,427,906,760.74	1,812,044,560.34

54、2024 年 12 月 31 日所有权或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	3,172,940,723.03	保证金 59,630,041.07 元，质押存单 3,108,452,036.14 元，支付宝余额及银联刷卡余额等 4,858,645.82 元
应收账款		[注 1]-[注 17]
长期股权投资		[注 18]-[注 19]
存货	3,345,390,445.43	借款抵押
投资性房地产	14,566,842,000.00	借款抵押
无形资产	61,873,278.19	借款抵押
合计	21,147,046,446.65	

[注 1]公司将其位于上海市静安区万航渡路 778、780 号 101 室 102 室、782 号 1-2 层、786 号 1-2 层、790 号 1-2 层、800 号 1-2 层商业房地产，778 号 3-16 层、780 号 3-19 层办公房地产及其配套的车位的租金收入的应收账款收款权质押给工商银行新区支行，以获取 72,000.00 万元长期借款，截止 2024 年 12 月末，借款余额 48,200.00 万元。

[注 2]子公司盐城东方建设投资股份有限公司将盐城经济技术开发区普陀山路 56 号 1-8 幢共 8 幢工业厂房租金收入的应收账款收款权质押给工商银行盐城开发区支行，以获取 8,500.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 7,250.00 万元。

[注 3]子公司盐城东方建设投资股份有限公司将 2020 年 9 月 22 日至 2030 年 9 月 21 日期间盐城经济技术开发区新能源产业园 15 幢标准厂房出租所产生的所有租金收入（价值约 22,079.00 万元）的应收账款收款权质押给工商银行盐城开发区支行，以获取 12,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 8,550.00 万元。

[注 4]子公司盐城东方建设投资股份有限公司将 2021 年 2 月 2 日至 2031 年 2 月 28 日盐城经济技术开发区岷江路 111、112 号 1-6 幢共计 6 幢厂房出租产生的租金收入（价值评估为 38,224.00 万元）的应收账款收款权质押给中国工商银行盐城盐渎支行，获取 20,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 17,250.00 万元。

[注 5]子公司盐城东方建设投资股份有限公司将盐城经济技术开发区希望大道南路 18-14 号 7、8 幢；18-16 号 1、2、3、4、5、6、9、10 幢；18-12 号 1、3 幢；18-8 号 7、8、9、10 幢；市区开柏林路 18、20 号 1 幢、22 号 1 幢、16 号 1 幢；10、12 号 1 幢、6、8 号 1 幢、2 号 1 幢共计 24 幢工业厂房仓库租金收入（价值评估 97,757.00 万元）的应收账款收款权质押给



中国工商银行盐城盐渎支行，获取 50,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 35,500.00 万元。

[注 6]子公司盐城东方建设投资有限公司将应收账款 50,469.49 万元收款权质押给兴业银行盐城城东支行，以获取 24,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 23,974.41 万元。

[注 7]公司将其对江苏鑫财国有资产运营有限公司 62,000.00 万元应收账款质押给中信信托有限责任公司，为子公司盐城东方建设投资有限公司获取 60,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 48,000.00 万元。

[注 8]子公司盐城东方建设投资有限公司将盐城经济技术开发区普陀山路 56 号 1-8 幢共 8 幢工业厂房租金收入的应收账款收款权质押给工商银行盐城开发区支行，以获取 35,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 34,200.00 万元。

[注 9]子公司盐城燕舞新能源科技有限公司将 100MW 屋顶分布式光化发电项目 12 年应收账款收款权质押给兴业银行盐城分行，以获取 27,000.00 万元长期借款，截止 2024 年 12 月末，借款余额 22,950.00 万元。

[注 10]子公司江苏东方水务有限公司将其名下 4 万吨污水处理收费权质押给民生银行盐城分行，获取 15,000.00 万元长期借款，截止 2024 年 12 月末，借款余额 7,000.00 万元。

[注 11]子公司江苏东方水务有限公司将其 2024 年 2 月至 2030 年 2 月的 6 年污水处理服务形成的应收账款质押给哈银金融租赁有限责任公司，以获取 25,000.00 万元长期应付款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 19,268.99 万元。

[注 12]子公司江苏东方水务有限公司将其名下 4 万吨污水处理收费权质押给苏银金融租赁股份有限公司，获取 15,000.00 万元长期应付款，截止 2024 年 12 月末，借款余额 3,381.08 万元。

[注 13]子公司江苏东欣水务有限公司将其名下第三污水处理厂的收费权质押给中国银行盐城开发区支行，获取 52,950.00 万元长期借款，截止 2024 年 12 月末，借款余额 51,350.00 万元。

[注 14]子公司盐城东创建设发展有限公司将其名下的所有厂房租金收入的应收账款收款权质押给中国工商银行盐城开发区支行，以获取 25,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 20,480.00 万元。

[注 15]子公司盐城东创建设发展有限公司就“漓江路以北、潮北路以南地块标准厂房项目”与江苏双晶新能源科技有限公司签署的《盐城经济技术开发区光电产业园区 25GIV 光伏大尺寸硅片项目代建协议书》项下拥有所有权并有权处分的标准厂房租金收入质押给兴业银行盐城分行，以获取 44,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 44,000.00 万元。

[注 16]子公司上海燕楷实业有限公司将 2019 年 6 月 26 日至 2033 年 6 月 24 日期间位于上海市杨浦区保利绿地广场 C2 栋经营性资产的房产和车位出租所产生的所有租金收入(价值评估为 32,013.36 万元)的应收账款收款权质押给中国工商银行盐城开发区支行，获取



17,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 13,000.00 万元。

[注 17]子公司上海曦浦实业有限公司将 2019 年 7 月 19 日至 2033 年 7 月 5 日期间位于上海市杨浦区保利绿地广场 B1 栋经营性资产的房产和车位出租所产生的所有租金收入(价值评估为 149,422.48 万元)的应收账款收款权质押给中国工商银行盐城开发区支行，获取 80,000.00 万元长期借款，截至 2024 年 12 月末，借款余额 58,000.00 万元。

[注 18]子公司同创物资将所持有立霸股份 2,940.00 万股,评估价值 38,396.40 万元质押给苏州银行盐城分行,以获取 16,000.00 万元短期借款,截至 2024 年 12 月末,借款余额 16,000.00 万元。

[注 19]子公司江苏东投房地产开发有限公司将其对盐城东泰房地产开发有限公司 100%股权质押给渤海银行盐城分行，为盐城东泰房地产开发有限公司提供质押担保，盐城东泰房地产开发有限公司获取 60,000.00 万元长期借款，截止 2024 年 12 月末，借款余额 41,250.00 万元。

六、合并范围的变动

1、处置子公司

(1) 单次处置至丧失控制权而减少的子公司

项目	盐城经开环境卫生管理有限 公司	盐城经开园区经营管理有限 公司
股权处置时点	2024 年 11 月 27 日	2024 年 12 月 13 日
股权处置价款		2,524,657.08
股权处置比例%	100.00	100.00
股权处置方式	转让	转让
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	-736,250.45	5,048.32
丧失控制权的时点	2024 年 11 月 27 日	2024 年 12 月 13 日
丧失控制权时点的确定依据	股权交割日（于 2024 年 12 月 3 日完成工商变更）	股权交割日（于 2024 年 12 月 24 日完成工商变更）
合并财务报表中与该子公司相关的商誉		
丧失控制权之日剩余股权的比例		
丧失控制权之日剩余股权的账面价值		
丧失控制权之日剩余股权的公允价值		
按公允价值重新计量产生的利得/损失		
丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设		
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额		

2、其他原因导致的合并范围的变动

(1) 公司本期设立盐城东瀚水务有限公司，注册资本 1800 万元。截至 2024 年 12 月 31 日已完成 1440 万元出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。



(2) 公司子公司盐东方产业投资集团有限公司本期设立盐城东依颌鸣新能源科技有限公司，注册资本 4500 万元。截至 2024 年 12 月 31 日尚未出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(3) 公司子公司盐东方产业投资集团有限公司本期设立盐城沐霖建设股份有限公司，注册资本 500 万元。截至 2024 年 12 月 31 日尚未出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(4) 公司子公司盐城东投科技创新投资管理有限公司本期设立盐城东投光谷建设发展有限公司，注册资本 5000 万元。截至 2024 年 12 月 31 日已完成 1516 万元出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(5) 公司子公司盐城东投科技创新投资管理有限公司本期设立盐城国展宴会股份有限公司，注册资本 500 万元。截至 2024 年 12 月 31 日已完成 500 万元出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(6) 公司子公司盐城永泰投资发展有限公司本期设立盐城东鼎信息技术服务有限公司，注册资本 1000 万元。截至 2024 年 12 月 31 日尚未出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(7) 公司子公司盐城东方建设投资股份有限公司本期设立盐城东依筑梦建设发展有限公司，注册资本 4500 万元。截至 2024 年 12 月 31 日已完成 4500 万元出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(8) 公司子公司江苏沿海东方市政建设股份有限公司本期设立盐城东森建设发展有限公司，注册资本 900 万元。截至 2024 年 12 月 31 日已完成 900 万元出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(9) 公司子公司江苏东投房地产开发有限公司本期设立盐城东尚住房租赁有限公司，注册资本 4000 万元。截至 2024 年 12 月 31 日已完成 200 万元出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(10) 公司子公司江苏东投房地产开发有限公司本期设立盐城市东悦城市运营服务有限公司，注册资本 800 万元。截至 2024 年 12 月 31 日尚未出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(11) 公司子公司盐城市东方新锐工程建设有限公司本期设立盐城东耕农业发展有限公司，注册资本 900 万元。截至 2024 年 12 月 31 日尚未出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

(12) 公司子公司盐城市东方新锐工程建设有限公司本期设立盐城东步美丽农居开发建设有限公司，注册资本 900 万元。截至 2024 年 12 月 31 日尚未出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。



七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

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	
盐城东方建设投资股份有限公司	盐城市	盐城市	各类工程建设活动、房地产开发经营、以自有资金从事投资活动、工程管理服务、物业管理、会议及展览服务等	39.19	0.26	设立
江苏沿海东方市政建设股份有限公司	盐城市	盐城市	市政公用工程、公路工程、桥梁工程等	95.00	5.00	设立
盐城市东方融资担保有限公司	盐城市	盐城市	票据承兑担保、贸易融资担保等		100.00	设立
盐城市东方物业管理有限公司	盐城市	盐城市	物业管理等	100.00		设立
东方兴宇大数据产业有限公司	盐城市	盐城市	软件园投资与管理等		100.00	设立
盐城市东方资产管理有限公司	盐城市	盐城市	太阳能产品制造、销售；太阳能项目投资	100.00		设立
盐城市同创物资贸易有限公司	盐城市	盐城市	建材、金属制品、五金交电、日用品、通用设备批发、零售	99.50		设立
东方投资控股有限公司（香港）	香港	香港	贸易和技术服务、会展服务	100.00		设立
盐城富汇东方基础设施有限公司	盐城市	盐城市	道路、桥梁、绿化、管网、路灯工程施工，建材销售，信息技术咨询服务	7.46	92.54	设立
江苏东方新城建设投资有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；建设工程勘察；建设工程施工；工程管理服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；土地整治服务；房屋拆迁服务		70.00	设立
盐城东方园林工程有限公司	盐城市	盐城市	园林工程、景观工程设计、施工、养护；苗木、花卉、草坪、盆景培育、销售；园林技术咨询；相关信息服务；环境卫生清洁服务。		100.00	设立
盐城智益工程建设有限公司	盐城市	盐城市	市政建设；工程技术咨询；一般建筑材料进出口业务。		100.00	设立
盐城东嘉新建设发展有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发、销售；物业管理；项目开发；建筑材料销售；货物仓储；房屋租赁		100.00	设立
盐城东投贸易有限公司	盐城市	盐城市	机械设备、五金交电、建筑材料、办公用品批发零售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务		100.00	设立
盐城燕舞新能源科技有限公司	盐城市	盐城市	新能源技术研发		100.00	设立
盐城东投人力资源有限公司	盐城市	盐城市	设计、制作、发布、代理国内户外广告、印刷品广告；代理国内报刊、影视广告业务；企业经营策划；会议及展览服务	100.00		设立
盐城东方搜好车汽车服务有限公司	盐城市	盐城市	二手车经纪业务；汽车零部件销售；汽车租赁；汽车技术开发、转让、咨询、服务；汽车维修服务；商品展示展览服务；代理、发布国内户外广告。		60.00	设立
盐城市东方安通交通安全设施有限公司	盐城市	盐城市	道路信号灯维护、物业管理、道路设施维护		100.00	设立
盐城永泰投资发展有限公司	盐城市	盐城市	国有资产和国有股权的投资、经营、管理；对银行、证券、保险、信托、基金、租赁、典当、担保、创投、高新技术、新能源及医疗行业的投资；交通、水利、市政基础设施、水源建设公共项目的投资；房屋租赁；建材（除砂石）销售	53.70		设立
江苏东方融资租赁有限公司	盐城市	盐城市	融资租赁业务；租赁业务；购买租赁资产；租赁交易咨询		100.00	设立
江苏悦华物流有限公司	盐城市	盐城市	货物运输、仓储		100.00	收购
ORIENTAL CAPITAL COLTD	香港	香港			100.00	设立



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	
上海雁楷实业发展有限公司	上海市	上海市	建筑智能化建设工程设计施工一体化,商务信息咨询,信息、数据、计算机、生物技术领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,从事货物及技术的进出口业务,道路货物运输。	95.00	5.00	设立
上海曦浦实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理,自有房屋租赁,办公用品销售,物业管理,停车场经营,企业管理咨询,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),市场营销策划,房地产咨询,房地产营销策划,工程项目管理。		100.00	设立
上海雁炜实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理,自有房屋租赁,办公用品销售,物业管理,停车场经营,企业管理咨询,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),市场营销策划,房地产咨询,房地产营销策划,工程项目管理。		100.00	设立
上海燕楷实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理,自有房屋租赁,办公用品销售,物业管理,停车场经营,企业管理咨询,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),市场营销策划,房地产咨询,房地产营销策划,工程项目管理。		100.00	设立
盐城东智资产运营有限公司	盐城市	盐城市	教育信息咨询;会议及展览服务;平面设计;设计、制作、代理发布国内户外广告;物业管理;餐饮服务(按许可证核定的项目经营)。		100.00	设立
江苏东投房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发;房屋销售;物业管理;酒店管理;房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工;建筑钢结构、预制构件工程安装服务。	100.00		设立
盐城东投酒店管理有限公司	盐城市	盐城市	酒店管理;住宿服务(凭许可证经营);餐饮服务(凭许可证经营);会议服务。		100.00	设立
江苏东方水务有限公司	盐城市	盐城市	水污染治理;固体废物治理(除危险品);危险废物治理(凭许可证经营)。	100.00		设立
盐城市东方转贷服务有限公司	盐城市	盐城市	为小微企业提供转贷资金服务、发放小额贷款。	70.00	30.00	设立
盐城经济技术开发区人力资源有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发;房屋销售;物业管理;酒店管理;房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工;建筑钢结构、预制构件工程安装服务。		100.00	设立
盐城东泰房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发;房屋销售;物业管理;酒店管理;房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工;建筑钢结构、预制构件工程安装服务。		100.00	设立
盐城东旷建设发展有限公司	盐城市	盐城市	房屋建筑工程、基础设施工程、建筑装饰工程施工;建筑钢结构、预制构件工程安装服务;房地产开发;房屋销售;物业管理;酒店管理。		100.00	设立
盐城市东卓园区发展有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营;物业管理;酒店管理;房屋建筑工程、基础设施工程、建筑室内装饰工程施工;建筑钢结构、预制构件工程安装服务。		100.00	设立
盐城市东向置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营;物业管理;酒店管理;房屋建筑工程、基础设施工程、建筑室内装饰工程施工;建筑钢结构、预制构件工程安装服务。		100.00	设立
盐东方产业投资集团有限公司	盐城市	盐城市	实业投资;投资管理;投资咨询服务;贸易代理;智能消费设备制造;机械设备、电子产品、五金产品(除电动三轮车)、建筑材料(除砂石)销售;展览展示策划;会议服务。	100.00		设立



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	
盐城市东方保安服务有限公司	盐城市	盐城市	门卫、巡逻、守护（不含武装守护）、区域秩序维护等保安服务；物业管理。		100.00	设立
上海合谷汇物业管理有限责任公司	上海市	上海市	物业管理，从事计算机、网络信息科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，自有设备租赁，企业管理咨询，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，建筑智能化建设工程与施工，停车场管理；销售建筑材料。		100.00	设立
盐城东方绿恒工程有限公司	盐城市	盐城市	园林工程、景观工程设计、施工、养护；苗木、花卉、草坪销售；盆景培育销售；园林技术咨询及相关信息服务；食品销售（食盐限零售，凭许可证经营）。		100.00	设立
盐城市东方新锐工程建设有限公司	盐城市	盐城市	房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、建筑防水工程等		100.00	设立
盐城东方星韵餐饮管理有限公司	盐城市	盐城市	餐饮管理服务、餐饮服务、茶馆服务、咖啡馆服务等		100.00	设立
盐城东益资产经营管理有限公司	盐城市	盐城市	专业保洁、清洗、消毒服务、建筑物清洁服务等		100.00	设立
盐城新萃工程建设有限公司	盐城市	盐城市	各类工程建设活动；房地产开发经营		51.00	设立
盐城东创建设发展有限公司	盐城市	盐城市	各类工程建设活动		100.00	设立
盐城新皓工程建设有限公司	盐城市	盐城市	各类工程建设活动；房地产开发经营		51.00	设立
盐城环林园林绿化有限公司	盐城市	盐城市	园林绿化工程施工；城市绿化管理；城市公园管理		51.00	设立
盐城原野花艺有限公司	盐城市	盐城市	花卉种植；礼品花卉销售；花卉绿植租借与代管理		100.00	设立
江苏东欣水务有限公司	盐城市	盐城市	水污染治理；水环境污染防治服务；固体废物治理		100.00	设立
盐城东拓国际会展服务有限公司	盐城市	盐城市	营业性演出；演出场所经营；演出经纪；餐饮服务等		100.00	设立
盐城东投科技创新投资管理有限公司	盐城市	盐城市	以自有资金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动	53.49		设立
盐城昱和新能源有限公司	盐城市	盐城市	发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；特种设备安装改造修理	65.00		设立
盐城市东硕置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修		100.00	设立
盐城东博建设发展有限公司	盐城市	盐城市	建设工程施工		100.00	设立
盐城市东儒置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修		100.00	设立
盐城东投新能源科技有限公司	盐城市	盐城市	供电业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工		100.00	设立
盐城东枫酒店管理有限公司	盐城市	盐城市	住宿服务；餐饮服务		100.00	设立
盐城东和文化传播股份有限公司	盐城市	盐城市	电影放映；歌舞娱乐活动；营业性演出；演出场所经营等	90.91		设立
盐城东投光谷建设发展有限公司	盐城市	盐城市	工程管理服务；园区管理服务		70.00	设立
盐城东依筑梦建设发展有限公司	盐城市	盐城市	工程管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；规划设计管理		100.00	设立
盐城东瀚水务有限公司	盐城市	盐城市	水质污染物监测及检测仪器仪表制造；水污染治理；智能水务系统开发；市政设施管理	80.00		设立
盐城东依顿鸣新能源科技有限公司	盐城市	盐城市	太阳能发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询		100.00	设立
盐城国展宴会股份有限公司	盐城市	盐城市	餐饮管理；酒店管理；企业管理；物业管理		100.00	设立
盐城东尚住房租赁有限公司	盐城市	盐城市	住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询		100.00	设立
盐城东步美丽农居开发建设有限公司	盐城市	盐城市	建设工程施工；建设工程设计		100.00	设立



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	
盐城东耕农业发展有限公司	盐城市	盐城市	粮食加工食品生产；水产养殖；建设工程施工		100.00	设立
盐城市东悦城市运营服务有限公司	盐城市	盐城市	商业综合体管理服务；物业管理；酒店管理；餐饮管理；养老服务；中医养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；体育健康服务；远程健康管理服务；家政服务；病人陪护服务；信息系统运行维护服务；康复辅具适配服务；居民日常生活服务；健身休闲活动；棋牌室服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）		100.00	设立
盐城东鼎信息技术服务有限公司	盐城市	盐城市	职业中介活动；城市配送运输服务		40.00	设立
盐城沐霖建设股份有限公司	盐城市	盐城市	建设工程施工	40.00	60.00	设立
盐城东森建设发展有限公司	盐城市	盐城市	建设工程施工；建设工程设计；电气安装服务；水产养殖		100.00	设立

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的联营企业

重要联营企业名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)		对重要联营企业投资的会计处理方法
			直接	间接	
江苏立霸实业股份有限公司	无锡市	无锡市	22.08		权益法
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	盐城市	盐城市		25.00	权益法

（2）重要联营企业的主要财务信息

项目	2024-12-31/2024 年度		2023-12-31/2023 年度		2022-12-31/2022 年度	
	江苏立霸实业股份有限公司	江苏中韩盐城产业园投资有限公司	江苏立霸实业股份有限公司	江苏中韩盐城产业园投资有限公司	江苏立霸实业股份有限公司	江苏中韩盐城产业园投资有限公司
流动资产	1,315,696,777.28	311,358,614.44	1,655,103,082.80	497,931,637.75	958,064,425.55	264,184,386.36
非流动资产	287,589,731.93	1,578,857,357.16	292,763,449.42	2,396,869,842.56	884,490,897.31	2,890,293,629.08
资产合计	1,603,286,509.21	1,890,215,971.60	1,947,866,532.22	2,894,801,480.31	1,842,555,322.86	3,154,478,015.44
流动负债	266,923,893.73	18,677,405.10	486,476,529.96	4,246,088.15	477,600,059.23	5,202,687.13
非流动负债	1,501,966.57	118,883,075.69	1,328,315.06	252,305,986.49	80,637,693.35	292,988,830.34
负债合计	268,425,860.30	137,560,480.79	487,804,845.02	256,552,074.64	558,237,752.58	298,191,517.47
少数股东权益						
归属于母公司的所有者权益	1,334,860,648.91	1,752,655,490.81	1,460,061,687.20	2,638,249,405.67	1,284,317,570.28	2,856,286,497.97
按持股比例计算的净资产份额	294,777,988.71	438,163,872.70	322,426,200.74	659,562,351.41	283,616,534.06	714,071,624.49
调整事项						
-商誉	844,931,535.33		844,931,535.33		844,931,535.33	
-内部交易未实现利润						
-其他	-563,139.39					
对联营企业权益投资的账面价值	1,139,146,384.65	438,163,872.70	1,167,357,736.07	659,562,351.41	1,128,548,069.39	714,071,624.49



项目	2024-12-31/2024 年度		2023-12-31/2023 年度		2022-12-31/2022 年度	
	江苏立霸实业股份有限公司	江苏中韩盐城产业园投资有限公司	江苏立霸实业股份有限公司	江苏中韩盐城产业园投资有限公司	江苏立霸实业股份有限公司	江苏中韩盐城产业园投资有限公司
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	1,710,064,344.26	16,109,264.76	1,524,233,074.82		1,416,414,418.09	
净利润	158,992,880.09	-325,593,914.86	639,824,590.50	-218,037,092.30	564,575,546.62	306,395,005.44
其他综合收益						
综合收益总额	158,992,880.09	-325,593,914.86	639,824,590.50	-218,037,092.30	564,575,546.62	306,395,005.44
本期收到的来自联营企业的股利	58,813,319.00	140,000,000.00	99,982,642.30		23,525,327.60	

八、政府补助

1、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类（与资产相关/与收益相关）	2024 年金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政局专项资金补助	与收益相关	253,774,905.66	其他收益	253,774,905.66
保障性安居工程资金补助	与收益相关	10,522,000.00	其他收益	10,522,000.00
稳岗补贴款	与收益相关	1,802,267.25	其他收益	1,802,267.25
科技企业孵化器奖励资金	与收益相关	100,000.00	其他收益	100,000.00
聚力十条奖励资金	与收益相关	100,000.00	其他收益	100,000.00
盐城市总工会退工会经费	与收益相关	13,414.82	其他收益	13,414.82
盐城市总工会法律先进评选	与收益相关	3,000.00	其他收益	3,000.00
合计		266,315,587.73		266,315,587.73

补助项目	种类（与资产相关/与收益相关）	2023 年金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政局专项资金补助	与收益相关	100,192,937.50	其他收益/ 营业外收入	100,192,937.50
工程建设补助款	与收益相关	1,818,300.00	其他收益	1,818,300.00
过桥资金补贴奖励	与收益相关	2,712,264.15	其他收益	2,712,264.15
稳岗补贴款	与收益相关	399,817.50	其他收益	399,817.50
财政所企业奖补	与收益相关	298,000.00	其他收益/ 营业外收入	298,000.00
税款退抵	与收益相关	45,894.73	其他收益	45,894.73
盐城市总工会退工会经费	与收益相关	37,871.52	其他收益	37,871.52
其他	与收益相关	5,805.57	其他收益	5,805.57
合计		105,510,890.97		105,510,890.97

补助项目	种类（与资产相关/与收益相关）	2022 年金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政局专项资金补助	与收益相关	200,030,000.00	其他收益	200,030,000.00
保障性安居工程资金补助	与收益相关	3,597,800.00	其他收益	3,597,800.00
过桥资金补贴奖励	与收益相关	2,871,832.03	其他收益	2,871,832.03



补助项目	种类（与资产相关/与收益相关）	2022 年金额	列报项目	计入当期损益的金额
普惠金融发展补贴	与收益相关	622,400.00	其他收益	622,400.00
稳岗补贴款	与收益相关	464,140.94	其他收益	464,140.94
工程建设补贴	与收益相关	134,169.64	其他收益	134,169.64
盐城市总工会退工会经费	与收益相关	79,341.30	其他收益	79,341.30
其他	与收益相关	154,641.42	其他收益/ 营业外收入	154,641.42
合计		207,954,325.33		207,954,325.33

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

2024年末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产			4,253,333,013.28	4,253,333,013.28
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			4,253,333,013.28	4,253,333,013.28
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			4,253,333,013.28	4,253,333,013.28
（二）投资性房地产		22,114,583,900.00		22,114,583,900.00
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物		22,114,583,900.00		22,114,583,900.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		22,114,583,900.00	4,253,333,013.28	26,367,916,913.28

（2）持续的和非持续的第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性与定量信息

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。



(3) 持续的和非持续的第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性和定量信息

因被投资单位均为非公众公司且无相关活跃市场，公允价格的估价信息无法准确获取，公司经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，而成本代表了对公允价值的最佳估计，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十、关联方及关联交易

1、本公司的实际控制方情况

本公司现为盐城市人民政府直属的全资国有企业。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注一、1、。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

合营企业或 联营企业名称	主要 经营地	注册地	持股比例(%)		对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
			直接	间接	
盐城旌逸置业有限公司[注 1]	盐城市	盐城市	20.00		权益法
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）[注 2]	盐城市	盐城市	99.99		权益法
盐城东新能源有限公司	盐城市	盐城市	47.62		权益法
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）[注 2]	山南市	山南市	99.75		权益法
江苏立霸实业股份有限公司	无锡市	无锡市	22.08		权益法
盐城东轩资产管理发展有限公司	盐城市	盐城市	40.00		权益法
盐城东南创业投资有限公司	盐城市	盐城市	49.00		权益法
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	盐城市	盐城市	13.25		权益法
盐城津信东方置业有限公司	盐城市	盐城市	20.00		权益法
江苏悦达综合能源服务有限公司	盐城市	盐城市	20.00		权益法
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）[注 2]	上海	上海	79.68		权益法
盐城市东清净水有限公司	盐城市	盐城市	49.00		权益法
汉中东投贸易发展有限公司	汉中市	汉中市	49.00		权益法
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	上海	上海	24.19		权益法
江苏悦达东方汽车部件有限公司	盐城市	盐城市		40.00	权益法
盐城浦上燕舞智能装备有限公司	盐城市	盐城市		29.63	权益法
盐城云杉光伏发电有限公司	盐城市	盐城市		20.00	权益法
盐城和胜新能源有限公司[注 1]	盐城市	盐城市		30.00	权益法
盐城京师置业有限公司	盐城市	盐城市		20.00	权益法



合营企业或 联营企业名称	主要 经营地	注册地	持股比例(%)		对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
			直接	间接	
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	盐城市	盐城市		25.00	权益法
东方赛普物联网产业研究有限公司[注 3]	盐城市	盐城市		58.03	权益法
江苏燕舞腾华基金管理有限公司	盐城市	盐城市		20.00	权益法
盐城濮东房地产开发有限公司	盐城市	盐城市		20.00	权益法

[注 1]暂未出资。

[注 2]根据合伙协议，公司作为有限合伙人，不执行合伙事务，不对外代表合伙企业，不能对该合伙企业实施控制。

[注 3]本公司子公司东方兴宇大数据产业有限公司出资 58,000,000.00 元持有东方赛普物联网产业研究有限公司 58%股权，根据投资合同将其中的 18,000,000.00 元作为股权激励，公司不再享有对应的收益权及其表决权，不再对其实施控制。东方赛普物联网产业研究有限公司已于 2024 年 12 月 30 日注销。

4、本公司的其他关联方情况

无

5、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额	2022 年发生额
盐城濮东房地产开发有限公司	购房款	1,851,446.88		

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额	2022 年发生额
盐城东轩资产管理发展有限公司	基础设施建设开发收入	1,641,951.75	248,940.94	261,856.88
盐城濮东房地产开发有限公司	管理费收入	377,358.49	377,358.49	377,358.49

(2) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
一、为子公司及控股公司提供担保:			
东方投资控股有限公司（香港）	99,128,036.00	2025-03-22	是
江苏东方水务有限公司	529,255,467.40	2028-03-26	否
江苏东方新城建设投资有限公司	48,000,000.00	2025-11-26	否



江苏东欣水务有限公司	1,714,806,938.10	2048-08-31	否
江苏沿海东方市政建设股份有限公司	573,125,048.50	2026-09-15	否
上海曦浦实业有限公司	10,000,000.00	2025-12-21	否
上海雁炜实业有限公司	10,000,000.00	2025-12-22	否
上海燕楷实业有限公司	10,000,000.00	2025-12-21	否
盐城东博建设发展有限公司	790,265,556.11	2036-01-17	否
盐城东创建设发展有限公司	1,114,455,139.37	2036-03-21	否
盐城东方建设投资股份有限公司	12,394,999,304.83	2053-05-30	否
盐城东方绿恒工程有限公司	58,771,228.54	2026-02-28	否
盐城东方星韵餐饮管理有限公司	17,900,000.00	2025-03-26	是
盐城东方园林工程有限公司	246,633,330.49	2028-09-30	否
盐城东旷建设发展有限公司	1,430,000,000.00	2033-06-20	否
盐城东拓国际会展服务有限公司	229,738,402.91	2027-11-28	否
盐城东泰房地产开发有限公司	459,500,000.00	2026-06-16	否
盐城东投酒店管理有限公司	39,850,000.00	2025-12-19	否
盐城东投科技创新投资管理有限公司	50,000,000.00	2031-12-26	否
盐城东投贸易有限公司	9,900,000.00	2025-09-15	否
盐城东投人力资源有限公司	25,000,000.00	2025-07-15	否
盐城东投新能源科技有限公司	129,000,000.00	2034-05-29	否
盐城东智资产运营有限公司	1,005,000,000.00	2038-12-20	否
盐城市东方安通交通安全设施有限公司	107,000,000.00	2025-11-10	否
盐城市东方保安服务有限公司	10,000,000.00	2025-12-12	否
盐城市东方物业管理有限公司	39,900,000.00	2025-07-15	否
盐城市东方新锐工程建设有限公司	166,500,000.00	2025-12-30	否
盐城市东向置业有限公司	541,835,878.91	2030-11-20	否
盐城市同创物资贸易有限公司	536,000,000.00	2025-12-03	否
盐城新萃工程建设有限公司	10,000,000.00	2025-12-12	否
盐城新晔工程建设有限公司	10,000,000.00	2025-12-17	否
盐城燕舞新能源科技有限公司	502,759,364.85	2034-06-27	否
盐城昱和新能源有限公司	110,588,587.45	2036-12-31	否
盐城原野花艺有限公司	207,774,843.53	2031-10-07	否
小计	23,237,687,126.99		
二、为联营企业提供担保：			
盐城东新能源有限公司	156,000,000.00	2025-12-18	否
盐城濮东房地产开发有限公司	299,966,800.00	2026-06-12	否
小计	455,966,800.00		
合计	23,693,653,926.99		



② 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
盐城东方建设投资有限公司	382,094,587.31	2025-09-22	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	东方赛普物联网产业研究有限公司			26,073.99		26,073.99	
	盐城津信东方置业有限公司	1,800.00					
	盐城濮东房地产开发有限公司	13,367,889.93		12,967,889.93		7,262,211.63	
	盐城东轩资产管理发展有限公司	1,429,516.67					
	小计	14,799,206.60		12,993,963.92		7,288,285.62	
其他应收款	盐城东南创业投资有限公司	5,000.00		5,000.00			
	盐城东新能源有限公司			202,000.00		202,000.00	
	盐城东南创业投资有限公司	18,758,292.25		18,758,292.25		18,758,292.25	
	盐城市东清净水有限公司	178,203,700.00		178,203,700.00		178,203,700.00	
	盐城津信东方置业有限公司	137,698,467.45		126,448,467.45		123,556,456.50	
	盐城东轩资产管理发展有限公司	83,999,357.04					
	盐城濮东房地产开发有限公司	111,931,663.61		76,261,800.00		86,261,800.00	
	小计	530,596,480.35		399,879,259.70		406,982,248.75	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	盐城濮东房地产开发有限公司	487,800.00		
	盐城东南创业投资有限公司	46,000.00	46,000.00	46,000.00
	盐城东轩资产管理发展有限公司	9,083,750.00	5,450,250.00	
	小计	9,617,550.00	5,496,250.00	46,000.00
其他应付款	盐城京师置业有限公司	32,250,000.00	32,250,000.00	45,750,000.00
	盐城东轩资产管理发展有限公司	20,231,872.21	24,535,360.16	10,578,894.38
	盐城市东清净水有限公司	43,011.00	43,011.00	43,011.00
	盐城津信东方置业有限公司	32,417.04	4,000.00	47,201.48
	东方赛普物联网产业研究有限公司		4,000.00	1,967,964.70
	盐城悦达智创新能源汽车有限公司	8,000,000.00		
	盐城旌逸置业有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	小计	60,560,300.25	56,839,371.16	58,390,071.56



十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保方	担保金额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
盐城怡乐商贸有限公司	4,990,000.00	2027-03-15	否
盐城盈达供应链管理有限公司	20,000,000.00	2025-12-26	否
盐城光谷能源产业发展有限公司	164,000,000.00	2028-09-21	否
江苏方轩文化传媒有限公司	9,800,000.00	2026-12-20	否
江苏黄海金融控股集团有限公司	564,000,000.00	2027-09-23	否
江苏津驰贸易有限公司	41,407,710.83	2027-01-12	否
江苏旌成国际贸易有限公司	90,000,000.00	2025-06-27	否
江苏世纪新城酒店管理有限公司	22,735,295.87	2026-03-15	否
江苏世纪新城投资控股集团有限公司	2,595,988,286.06	2031-10-20	否
江苏新霖建设发展有限公司	500,000,000.00	2034-05-16	否
江苏鑫财国有资产运营有限公司	48,000,000.00	2025-01-25	是
江苏盐城丰壤农业有限公司	44,900,000.00	2033-12-20	否
江苏盐新汽车产业投资发展集团有限公司	371,499,963.58	2037-12-21	否
江苏中韩盐城产业园建设发展有限公司	634,590,801.17	2033-05-05	否
盐城宝瓶湖实业发展有限公司	156,250,000.00	2025-11-08	否
盐城东方港务发展有限公司	444,506,569.30	2028-10-24	否
盐城高新区投资集团有限公司	636,267,700.00	2027-01-26	否
盐城河东新城物资贸易有限公司	329,900,000.00	2027-03-10	否
盐城恒源能源产业有限公司	394,250,000.00	2039-10-25	否
盐城金瑞龙商贸有限公司	34,000,000.00	2025-12-29	否
盐城经城印象住房租赁有限公司	198,416,705.00	2028-08-18	否
盐城经济技术开发区聚谷农业发展有限公司	49,000,000.00	2033-11-10	否
盐城经济技术开发区绿水旅游发展有限公司	102,500,000.00	2033-12-20	否
盐城经开城建投资集团有限公司	406,888,000.00	2028-12-20	否
盐城经开建筑物拆除有限公司	10,000,000.00	2025-11-15	否
盐城经开园区经营管理有限公司	25,000,000.00	2025-12-19	否
盐城卡迪创艺文化产业发展有限公司	135,409,452.00	2028-09-26	否
盐城凯佳商业服务有限公司	170,000,000.00	2035-06-10	否
盐城临港投资股份有限公司	245,000,000.00	2025-12-20	否
盐城铭之轩商业服务有限公司	640,000,000.00	2038-12-20	否
盐城世纪新城地产开发有限公司	70,000,000.00	2025-12-21	否
盐城市国有资产投资集团有限公司	850,200,000.00	2026-05-14	否
盐城市物资集团有限公司	184,000,000.00	2025-12-20	否
盐城市盐龙水务有限公司	162,756,000.00	2028-09-16	否
盐城苏盛实业投资发展有限公司	40,000,000.00	2029-09-13	否
盐城曦恒城市更新有限公司	880,000,000.00	2031-06-21	否
盐城昕玖城市建设发展有限公司	250,000,000.00	2034-04-20	否
盐城新禾绿化有限公司	439,500,000.00	2033-01-10	否
盐城新汇村镇建设发展有限公司	300,400,000.00	2032-06-17	否



盐城新伦石油化工有限公司	39,950,500.00	2026-01-27	否
盐城新棠综合服务有限公司	285,000,000.00	2033-01-12	否
盐城新屿建设发展有限公司	280,933,200.00	2031-12-21	否
盐城星恒绿化有限公司	228,000,000.00	2026-12-31	否
盐城星澜绿化有限公司	226,310,000.00	2033-03-23	否
盐城星旻科技创新投资有限公司	710,000,000.00	2031-12-18	否
盐城星玺投资建设有限公司	100,000,000.00	2033-10-20	否
盐城星钥农业发展有限公司	131,000,000.00	2031-11-19	否
盐城星暘建设有限公司	275,000,000.00	2027-06-27	否
盐城星哲新能源有限公司	80,000,000.00	2034-04-01	否
江苏悦达集团有限公司	497,500,000.00	2027-04-29	否
江苏硕电电气工程有限公司	19,900,000.00	2025-08-01	否
盐城景鼎园林绿化有限公司	12,000,000.00	2025-08-25	否
盐城强星汽车配件有限公司	3,400,000.00	2025-06-20	否
盐城杉智光学材料有限公司	6,000,000.00	2025-11-18	否
盐城首汇贰号新能源有限公司	10,000,000.00	2032-12-10	否
盐城首汇陆号新能源有限公司	10,000,000.00	2029-12-10	否
盐城首汇叁号新能源有限公司	10,000,000.00	2032-12-10	否
盐城首汇伍号新能源有限公司	10,000,000.00	2029-12-10	否
盐城圆业融贸易有限公司	8,000,000.00	2025-07-18	否
合计	15,209,150,183.81		

（2）其他或有负债

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼等或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至 2025 年 4 月 29 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十三、 母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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	366,693,631.30	363,622,826.00	619,046,759.61
1~2 年	359,398,236.56	617,496,567.24	333,248,930.47
2~3 年	616,487,561.04	324,866,933.28	26,952,307.49
3 年以上	748,729,372.04	448,273,497.95	448,080,899.47
合计	2,091,308,800.94	1,754,259,824.47	1,427,328,897.04



(2) 按坏账计提方法分类披露

种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款：	2,091,308,800.94	100.00	857,584.82	0.04	2,090,451,216.12
其中：账龄组合	2,124,097.50	0.10	857,584.82	40.37	1,266,512.68
其他组合	2,089,184,703.44	99.90			2,089,184,703.44
合计	2,091,308,800.94	100.00	857,584.82	0.04	2,090,451,216.12

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款：	1,754,259,824.47	100.00	680,851.48	0.04	1,753,578,972.99
其中：账龄组合	2,743,881.97	0.16	680,851.48	24.81	2,063,030.49
其他组合	1,751,515,942.50	99.84			1,751,515,942.50
合计	1,754,259,824.47	100.00	680,851.48	0.04	1,753,578,972.99

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款：	1,427,328,897.04	100.00	518,755.49	0.04	1,426,810,141.55
其中：账龄组合	4,399,888.19	0.31	518,755.49	11.79	3,881,132.70
其他组合	1,422,929,008.85	99.69			1,422,929,008.85
合计	1,427,328,897.04	100.00	518,755.49	0.04	1,426,810,141.55

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,292,359.88	25,847.20	2.00
1~2 年			5.00
2~3 年			20.00
3 年以上	831,737.62	831,737.62	100.00



账龄	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合计	2,124,097.50	857,584.82	40.37

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	903,138.15	18,062.75	2.00
1~2 年	1,009,006.20	50,450.31	5.00
2~3 年	274,249.00	54,849.80	20.00
3 年以上	557,488.62	557,488.62	100.00
合计	2,743,881.97	680,851.48	24.81

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2,559,144.37	51,182.89	2.00
1~2 年	1,283,255.20	64,162.76	5.00
2~3 年	192,598.48	38,519.70	20.00
3 年以上	364,890.14	364,890.14	100.00
合计	4,399,888.19	518,755.49	11.79

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2023-12-31	2024 年变动情况			2024-12-31
		计提	收回或转回	核销	
应收账款坏账准备	680,851.48	176,733.34			857,584.82

类别	2022-12-31	2023 年变动情况			2023-12-31
		计提	收回或转回	核销	
应收账款坏账准备	518,755.49	162,095.99			680,851.48

类别	2021-12-31	2022 年变动情况			2022-12-31
		计提	收回或转回	核销	
应收账款坏账准备	148,136.74	370,618.75			518,755.49

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例%	坏账准备 期末余额
盐城经济技术开发区财政局	2,025,904,463.10	96.87	
盐城经济技术开发区拆迁办	36,110,814.97	1.73	
盐城成大城市建设发展有限公司	26,759,709.01	1.28	



单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例%	坏账准备 期末余额
中国建设银行股份有限公司上海静安支行	1,211,343.75	0.06	
盐城经济技术开发区社会事业局	235,663.75	0.01	
合计	2,090,221,994.58	99.95	

2、其他应收款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	37,244,808,486.94	26,473,301,535.41	22,660,377,894.97
合计	37,244,808,486.94	26,473,301,535.41	22,660,377,894.97

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	18,237,210,258.69	10,185,783,253.24	10,936,657,602.08
1~2年	6,527,915,635.62	9,292,027,662.53	5,072,463,550.70
2~3年	7,268,347,752.71	2,015,969,214.78	3,916,799,187.18
3年以上	5,220,857,893.46	4,988,033,146.95	2,746,609,338.03
合计	37,254,331,540.48	26,481,813,277.50	22,672,529,677.99

② 按款项性质披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
往来款	37,254,331,540.48	26,481,813,277.50	22,672,529,677.99
合计	37,254,331,540.48	26,481,813,277.50	22,672,529,677.99
减：坏账准备	9,523,053.54	8,511,742.09	12,151,783.02
净额	37,244,808,486.94	26,473,301,535.41	22,660,377,894.97

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2021年12月31日余额		29,675,078.10	76,922,397.47	106,597,475.57
2021年年末余额在2022年				
--转入第二阶段			—	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段	—			
--转回第一阶段				
2022年计提	2,149.93			2,149.93



坏账准备	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2022年转回		17,525,445.01	76,922,397.47	94,447,842.48
2022年核销				
2022年其他变动				
2022年12月31日余额	2,149.93	12,149,633.09		12,151,783.02
2022年年末余额在2023年				
--转入第二阶段	-2,149.93	2,149.93	—	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段	—			
--转回第一阶段				
2023年计提	1,270.38	3,224.90		4,495.28
2023年转回		3,644,536.21		3,644,536.21
2023年核销				
2023年其他变动				
2023年12月31日余额	1,270.38	8,510,471.71		8,511,742.09
2023年年末余额在2024年				
--转入第二阶段			—	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段	—			
--转回第一阶段				
2024年计提	7,329.62	1,003,981.83		1,011,311.45
2024年转回				
2024年核销				
2024年其他变动				
2024年12月31日余额	8,600.00	9,514,453.54		9,523,053.54

④ 坏账准备的情况

类别	2023-12-31	2024年变动额	2024-12-31
		计提 收回或转回 核销 其他变动	
其他应收款	8,511,742.09	1,011,311.45	9,523,053.54

类别	2022-12-31	2023年变动额	2023-12-31
		计提 收回或转回 核销 其他变动	
其他应收款	12,151,783.02	4,495.28 3,644,536.21	8,511,742.09

类别	2021-12-31	2022年变动额	2022-12-31
		计提 收回或转回 核销 其他变动	
其他应收款	106,597,475.57	2,149.93 94,447,842.48	12,151,783.02



⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
盐城成大城市建设发展有限公司	往来款	22,331,819,697.21	1年以内13,703,667,983.06元; 1~2年4,612,448,743.06元; 2~3年4,015,702,971.09元。	59.94	
盐城经济技术开发区财政局	往来款	6,352,887,049.82	1年以内61,234,643.46元; 1~2年634,954,814.11元; 2~3年1,549,053,511.10元; 3年以上4,107,644,081.15元。	17.05	
江苏鑫财国有资产运营有限公司	往来款	1,985,000,000.00	1~2年423,000,000.00元; 2~3年1,260,000,000.00元; 3年以上302,000,000.00元。	5.33	
江苏沿海东方市政建设股份有限公司	往来款	1,578,451,955.67	1年以内	4.24	
盐城永泰投资发展有限公司	往来款	1,165,081,950.72	1年以内897,343,439.92元; 1~2年232,251,415.75元; 2~3年35,487,095.05元。	3.13	
合计		33,413,240,653.42		89.69	

3、长期股权投资

项目	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,952,215,730.74		10,952,215,730.74
对联营、合营企业投资	5,454,882,435.43		5,454,882,435.43
合计	16,407,098,166.17		16,407,098,166.17

项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,864,134,404.78		7,864,134,404.78
对联营、合营企业投资	5,667,453,696.86		5,667,453,696.86
合计	13,531,588,101.64		13,531,588,101.64

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,771,834,404.78		7,771,834,404.78
对联营、合营企业投资	5,648,944,874.08		5,648,944,874.08
合计	13,420,779,278.86		13,420,779,278.86

(1) 对子公司投资

被投资单位	2023-12-31	2024年增加	2024年减少	2024-12-31
盐城市东方物业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
盐城市东方资产管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
东方投资控股有限公司（香港）	320,751,580.00			320,751,580.00
盐城东方园林工程有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	



被投资单位	2023-12-31	2024年增加	2024年减少	2024-12-31
盐城东投人力资源有限公司	2,345,907.66	17,000,000.00		19,345,907.66
盐城市东方安通交通安全设施有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	
上海雁楷实业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
江苏东方水务有限公司	88,627,481.08			88,627,481.08
盐城市同创物资贸易有限公司	398,000,000.00			398,000,000.00
江苏沿海东方市政建设股份有限公司	285,000,000.00			285,000,000.00
盐城市东方融资担保有限公司	360,000,000.00		360,000,000.00	
盐城东方建设投资股份有限公司	5,062,644,912.00			5,062,644,912.00
盐城永泰投资发展有限公司	580,000,000.00			580,000,000.00
盐城富汇东方基础设施有限公司	15,445,850.00			15,445,850.00
盐城市东方转贷服务有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00
盐城经济技术开发区人力资源有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
盐东方产业投资集团有限公司	167,500,000.00	1,332,500,000.00		1,500,000,000.00
盐城东拓国际会展服务有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	
盐城东投科技创新投资管理有限公司	50,000,000.00	2,250,000,000.00		2,300,000,000.00
盐城昱和新能源有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00
盐城东投酒店管理有限公司	35,518,674.04		35,518,674.04	
江苏东投房地产开发有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00
盐城东枫酒店管理有限公司	300,000.00	2,700,000.00	3,000,000.00	
盐城东和文化传播股份有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00
盐城市东方新锐工程建设有限公司		63,569,885.04	63,569,885.04	
盐城东瀚水务有限公司		14,400,000.00		14,400,000.00
合计	7,864,134,404.78	3,685,169,885.04	597,088,559.08	10,952,215,730.74

被投资单位	2022-12-31	2023年增加	2023年减少	2023-12-31
盐城市东方物业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
盐城市东方资产管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
东方投资控股有限公司（香港）	320,751,580.00			320,751,580.00
盐城东方园林工程有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
盐城东投人力资源有限公司	2,345,907.66			2,345,907.66
盐城市东方安通交通安全设施有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
上海雁楷实业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
江苏东方水务有限公司	88,627,481.08			88,627,481.08
盐城市同创物资贸易有限公司	398,000,000.00			398,000,000.00
江苏沿海东方市政建设股份有限公司	285,000,000.00			285,000,000.00
盐城市东方融资担保有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00
盐城东方建设投资股份有限公司	5,062,644,912.00			5,062,644,912.00
盐城永泰投资发展有限公司	580,000,000.00			580,000,000.00



被投资单位	2022-12-31	2023年增加	2023年减少	2023-12-31
盐城富汇东方基础设施有限公司	15,445,850.00			15,445,850.00
盐城市东方转贷服务有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00
盐城经济技术开发区人力资源有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
盐东方产业投资集团有限公司	117,500,000.00	50,000,000.00		167,500,000.00
盐城东拓国际会展服务有限公司	3,000,000.00	2,000,000.00		5,000,000.00
盐城东投科技创新投资管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
盐城昱和新能源有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00
盐城东投酒店管理有限公司	35,518,674.04			35,518,674.04
江苏东投房地产开发有限公司	100,000,000.00	40,000,000.00		140,000,000.00
盐城东枫酒店管理有限公司		300,000.00		300,000.00
合计	7,771,834,404.78	92,300,000.00		7,864,134,404.78

被投资单位	2021-12-31	2022年增加	2022年减少	2022-12-31
盐城市东方物业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
东方兴宇大数据产业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
盐城市东方资产管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
东方投资控股有限公司（香港）	320,751,580.00			320,751,580.00
盐城东方园林工程有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
盐城东投人力资源有限公司	2,345,907.66			2,345,907.66
盐城东方搜好车汽车服务有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00	
盐城市东方安通交通安全设施有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
盐城永泰财会服务有限公司	3,500,000.00		3,500,000.00	
上海雁楷实业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
上海曦浦实业有限公司	2,500,000.00		2,500,000.00	
上海雁炜实业有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
上海燕楷实业有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
江苏东方水务有限公司	88,627,481.08			88,627,481.08
盐城东智资产运营有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	
盐城市同创物资贸易有限公司	398,000,000.00			398,000,000.00
江苏沿海东方市政建设股份有限公司	285,000,000.00			285,000,000.00
盐城市东方融资担保有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00
盐城东方建设投资股份有限公司	2,970,000,000.00	2,092,644,912.00		5,062,644,912.00
盐城永泰投资发展有限公司	400,000,000.00	180,000,000.00		580,000,000.00
盐城新城建设投资有限公司	22,000,000.00		22,000,000.00	
盐城富汇东方基础设施有限公司	15,445,850.00			15,445,850.00
盐城市东方转贷服务有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00
盐城经济技术开发区人力资源有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
盐东方产业投资集团有限公司	39,000,000.00	78,500,000.00		117,500,000.00



被投资单位	2021-12-31	2022年增加	2022年减少	2022-12-31
盐城东拓国际会展服务有限公司	1,000,000.00	2,000,000.00		3,000,000.00
盐城东投科技创新投资管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
盐城东创建设发展有限公司		20,000,000.00	20,000,000.00	
盐城昱和新能源有限公司		13,000,000.00		13,000,000.00
盐城东投酒店管理有限公司		35,518,674.04		35,518,674.04
江苏东投房地产开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00
合计	5,456,170,818.74	2,521,663,586.04	206,000,000.00	7,771,834,404.78



(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2024 年增减变动							2024-12-31
	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	
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）			-992,271.63					1,995,225,285.12
盐城东新能源有限公司			-765,542.38					999,178,160.14
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）		157,894,842.76	-140,300.52					562,548,046.48
江苏立霸实业股份有限公司			35,110,482.47		-4,508,514.89	-58,813,319.00		1,139,146,384.65
盐城东轩资产管理发展有限公司			1,104,270.28					55,894,748.03
盐城东南创业投资有限公司			1,398,730.06					93,362,879.73
盐城悦达智创新能源汽车有限公司			-3,933,018.62					247,643,739.66
盐城津信东方置业有限公司								
上海临港东方君和股权投资管理有限公司			-23,286,291.11					9,531,626.21
江苏悦达综合能源服务有限公司			64,793.14					7,734,984.48
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）			1,267.03					200,029,116.84
盐城市东清净水有限公司			34,301.61					144,538,469.20
汉中东投贸易发展有限公司	49,000.00		-5.11					48,994.89
合计	49,000.00	157,894,842.76	8,596,415.22		-4,508,514.89	-58,813,319.00		5,454,882,435.43

被投资单位	2023 年增减变动							2023-12-31
	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	
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）			-862,862.47					1,996,217,556.75





被投资单位	2022-12-31	2023 年增减变动						2023-12-31
		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
盐城东新能源有限公司	999,943,931.02			-228.50				999,943,702.52
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	732,594,598.44			-12,011,408.68				720,583,189.76
江苏立霸实业股份有限公司	1,128,548,069.39			141,292,805.63		-2,500,496.65	-99,982,642.30	1,167,357,736.07
盐城东轩资产管理发展有限公司	54,630,026.82			160,450.93				54,790,477.75
盐城东南创业投资有限公司	61,836,850.88			1,642,752.49	28,484,546.30			91,964,149.67
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	245,743,484.57	10,000,000.00		-4,166,726.29				251,576,758.28
江苏悦达东方汽车零部件有限公司	55,303,463.16		55,303,463.16					
盐城津信东方置业有限公司								
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	21,188,004.29			11,629,913.03				32,817,917.32
江苏悦达综合能源服务有限公司	7,547,155.82			123,035.52				7,670,191.34
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）	200,025,973.23			1,876.58				200,027,849.81
盐城市东清净水有限公司	144,502,907.24			1,260.35				144,504,167.59
合计	5,648,944,874.08	10,000,000.00	55,303,463.16	137,810,878.59	28,484,546.30	-2,500,496.65	-99,982,642.30	5,667,453,696.86

被投资单位	2021-12-31	2022 年增减变动						2022-12-31
		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
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）	1,998,092,149.63			-1,011,740.41				1,997,080,409.22
盐城东新能源有限公司	999,944,127.45			-196.43				999,943,931.02
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	745,650,737.45			-13,056,139.01				732,594,598.44



被投资单位	2021-12-31	2022 年增减变动							2022-12-31	
		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
江苏立霸实业股份有限公司	1,027,397,877.86			124,675,519.13			-23,525,327.60		1,128,548,069.39	
盐城东轩资产管理发展有限公司	54,373,802.39			256,224.43					54,630,026.82	
盐城东南创业投资有限公司	61,850,308.73			574,542.15			-588,000.00		61,836,850.88	
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	235,346,293.89	10,000,000.00		397,190.68					245,743,484.57	
江苏悦达东方汽车零部件有限公司	50,251,968.25			5,051,494.91					55,303,463.16	
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	16,043,105.39			5,144,898.90					21,188,004.29	
长三角动力电源盐城有限公司	10,000,001.63		10,000,000.00					-1.63		
江苏悦达综合能源服务有限公司	7,422,713.92			124,441.90					7,547,155.82	
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）	200,023,575.60			2,397.63					200,025,973.23	
合计	5,553,396,662.19	10,000,000.00	10,000,000.00	119,661,541.12	0.00	0.00	-24,113,327.60	0.00	-1.63	5,648,944,874.08

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	118,436,933.96	133,081,890.48	121,272,608.14
营业成本	41,806,636.92	19,355,769.23	18,563,910.25

(2) 营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

项目	营业收入			营业成本		
	2024 年度	2023 年度	2022 年度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
租赁及物业管理	117,455,800.60	128,806,925.38	116,320,865.30	41,806,636.92	19,355,769.23	18,563,910.25
其他	981,133.36	4,274,965.10	4,951,742.84			
合计	118,436,933.96	133,081,890.48	121,272,608.14	41,806,636.92	19,355,769.23	18,563,910.25

5、投资收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
成本法核算的长期股权投资收益	133,000,000.00		
权益法核算的长期股权投资收益	8,596,415.22	137,810,878.59	119,661,541.12
处置长期股权投资产生的投资收益	92,157,469.05	-15,303,463.16	-102,582,711.49
债权投资在持有期间取得的利息收入	1,248,699.54	510,685.74	1,032,238.83
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	82,890,403.49	540,321,590.59	85,146,573.90
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		-20,273,442.70	-4,082,100.00
其他投资收益			-2,813,084.99
合计	317,892,987.30	643,066,249.06	96,362,457.37

盐城东方投资开发集团有限公司

2025 年 4 月 29 日





营业执照

(副本) (4-3)

统一社会信用代码

91110101MA01Y0IN85



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 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 郑鲁光

额 4180 万元

期 2020 年 12 月 10 日

经营场所 北京市东城区建国门内大街 18 号办公楼
一座 9 层 910 单元



经营范围 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）一般项目：税务服务；资产评估；企业管理咨询；工程造价咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；商务代理代办服务；招标投标代理服务；政府采购代理服务。（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）（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。）



登记机关

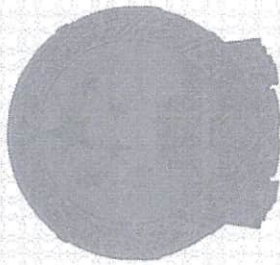
2025年 04月 11日

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：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：郑鲁光
主任会计师：
经营场所：北京市东城区建国门内大街18号办公楼一座9层910单元
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010375
批准执业文号：京财会许可[2021]0132号
批准执业日期：2021年1月25日



证书序号：0022631

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、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

2024年12月13日

中华人民共和国财政部制



姓名 宋雯雯
 Full name 女
 性别 女
 Sex 1985-06-12
 出生日期 江苏苏亚金诚会计师事务所(特
 Date of birth 殊普通合伙)盐城分所
 工作单位 230121158506120824
 Working unit
 身份证号码
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 320000264377
 No. of Certificate

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

发证日期: 2016 10 31
 Date of Issuance

宋雯雯 320000264377

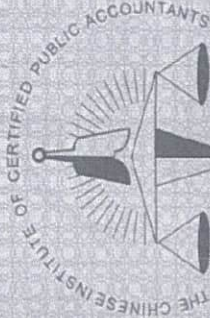
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to





姓名 孟欣

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1997-08-01

Date of birth

工作单位 北京中名国成会计师事务所

Working unit (特殊普通合伙) 盐城分所

身份证号码

Identity card No. 320902199708011037



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

110103750113

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2025 年 03 月 03 日

年 月 日

y m d

