

合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		3,840,913,306.52	3,758,757,631.94
结算备付金		23,899,586.35	1,345,302.22
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		695,004,263.11	687,119,613.72
应收款项融资			
预付款项		434,122,336.15	387,683,919.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		975,648,373.97	963,715,536.46
买入返售金融资产			
存货		28,648,802,381.79	27,642,466,696.14
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		204,590,900.00	69,618,381.47
其他流动资产		175,350,629.04	171,220,724.85
流动资产合计		34,998,331,776.93	33,681,927,805.80
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		256,246,174.18	77,253,309.03
长期股权投资		2,280,738,738.38	2,324,100,116.85
其他权益工具投资		1,083,747,863.89	1,089,123,815.24
其他非流动金融资产		1,192,096,230.50	1,028,274,241.50
投资性房地产		15,475,536,150.00	15,481,531,350.00
固定资产		56,740,138.53	62,249,872.39
在建工程		1,876,607.76	1,151,743.40
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,455,938.69	5,632,942.73
无形资产		1,643,148.84	1,874,728.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		61,728,962.54	64,806,004.87
递延所得税资产		3,950,020.15	3,950,020.15
其他非流动资产		95,622,491.59	327,622,491.59
非流动资产合计		20,514,382,465.05	20,467,570,636.67
资产总计		55,512,714,241.98	54,149,498,442.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李会才

吴惠明

苏云江

(承上页)

合并资产负债表 (续)

2025年6月30日

编制单位: 南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		941,646,282.00	780,566,028.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		73,517,512.03	74,123,145.88
预收款项		84,932,116.61	91,946,771.31
应付职工薪酬		2,024,660.11	19,453,541.39
合同负债		5,027,020,552.12	5,031,854,995.35
应交税费		431,168,145.76	442,224,605.41
其他应付款		394,796,789.39	363,874,019.34
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,557,673,324.07	2,398,130,134.48
其他流动负债		32,082,378.42	31,219,763.18
流动负债合计		9,544,861,760.51	9,233,393,004.34
非流动负债:			
长期借款		16,025,325,559.59	15,631,902,682.44
应付债券		7,845,163,061.58	7,343,311,184.78
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		3,003,625.35	3,836,031.95
长期应付款		853,810,106.19	742,474,869.63
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,056,646,984.49	1,056,636,896.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,783,949,337.20	24,778,161,665.31
负债合计		35,328,811,097.71	34,011,554,669.65
所有者权益:			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		9,928,806,251.48	9,940,161,070.58
减: 库存股			
其他综合收益		768,582,877.38	768,582,877.38
专项储备		4,668,433.10	1,528,779.27
盈余公积		37,019,230.35	37,019,230.35
未分配利润		6,195,943,616.78	6,178,672,653.13
归属于母公司所有者权益合计		18,935,020,409.09	18,925,964,610.71
少数股东权益		1,248,882,735.18	1,211,979,162.11
所有者权益合计		20,183,903,144.27	20,137,943,772.82
负债和所有者权益总计		55,512,714,241.98	54,149,498,442.47

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2025年1-6月

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		352,089,920.17	324,292,622.06
其中：营业收入		352,089,920.17	324,292,622.06
二、营业总成本		290,551,910.34	247,874,846.99
其中：营业成本		137,600,703.19	119,738,842.37
税金及附加		78,539,761.91	75,765,056.17
销售费用		183,080.67	37,410.54
管理费用		57,126,759.07	53,680,199.59
研发费用			
财务费用		17,101,605.50	-1,346,661.68
加：其他收益		2,200,823.07	2,869,477.43
投资收益（损失以“-”号填列）		-21,567,226.28	-36,561,912.06
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		40,351.93	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		136,266.75	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		3,097.35	78,327.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		42,351,322.65	42,803,667.88
加：营业外收入		1,282,556.20	3,653,796.51
减：营业外支出		223,608.75	1,539,605.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,410,270.10	44,917,859.21
减：所得税费用		11,548,978.92	22,862,381.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		31,861,291.18	22,055,477.90
(一) 按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		31,861,291.18	22,055,477.90
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		27,165,717.48	25,825,531.25
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		4,695,573.70	-3,770,053.35
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)投资性房地产公允价值变动损益			
(6)现金流量套期储备			
(7)外币财务报表折算差额			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		31,861,291.18	22,055,477.90
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		27,165,717.48	25,825,531.25
(二)归属于少数股东的综合收益总额		4,695,573.70	-3,770,053.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李会才

吴惠明

董密江



合并现金流量表

2025年1-6月

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		357,982,089.82	428,177,730.26
收到的税费返还			404,245.43
收到其他与经营活动有关的现金		339,031,013.08	220,144,477.28
经营活动现金流入小计		697,013,102.90	648,726,452.97
购买商品、接受劳务支付的现金		648,257,839.86	733,044,197.76
支付给职工以及为职工支付的现金		56,487,427.34	47,789,823.28
支付的各项税费		119,841,689.78	93,620,912.53
支付其他与经营活动有关的现金		529,156,153.89	172,121,417.44
经营活动现金流出小计		1,353,743,110.87	1,046,576,351.01
经营活动产生的现金流量净额		-656,730,007.97	-397,849,898.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		42,559,959.39	17,878,439.52
取得投资收益收到的现金		925,539.51	11,060,385.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,664,940.00	78,327.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	265,000,000.00
投资活动现金流入小计		60,150,438.90	294,017,151.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		51,506,509.42	10,469,841.60
投资支付的现金		202,639,934.58	115,635,190.00
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		8,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流出小计		262,146,444.00	136,105,031.60
投资活动产生的现金流量净额		-201,996,005.10	157,912,120.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		44,468,000.00	5,020,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00	
取得借款收到的现金		4,846,000,000.00	3,641,361,009.83
收到其他与筹资活动有关的现金		270,140,147.25	
筹资活动现金流入小计		5,160,608,147.25	3,646,381,009.83
偿还债务支付的现金		3,528,081,138.78	1,627,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		421,007,576.61	634,282,583.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,792,000.64	
支付其他与筹资活动有关的现金		360,345,268.60	78,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,309,433,983.99	2,340,232,583.46
筹资活动产生的现金流量净额		851,174,163.26	1,306,148,426.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-7,551,849.81	1,066,210,648.70
加：期初现金及现金等价物余额		3,685,457,967.80	2,982,666,648.83
六、期末现金及现金等价物余额		3,677,906,117.99	4,048,877,297.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李会东

吴惠明

范永红

资产负債表

2025年6月30日

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		586,178,246.51	541,887,959.03
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		4,290,391.41	5,028,784.20
应收款项融资			
预付款项		6,260,689.29	7,503,788.49
其他应收款		2,774,429,151.55	2,763,083,019.95
存货		901,764,689.78	646,528,645.87
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		31,432,993.44	31,412,804.32
流动资产合计		4,304,356,161.98	3,995,445,001.86
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,359,451,458.12	2,358,021,458.12
其他权益工具投资		7,500,000.00	7,500,000.00
其他非流动金融资产		3,000,000.00	3,000,000.00
投资性房地产		567,895,500.00	573,890,700.00
固定资产		26,511,385.11	27,663,656.90
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		283,703.42	283,703.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		28,280,996.00	28,280,996.00
非流动资产合计		2,992,923,042.65	2,998,640,514.44
资产总计		7,297,279,204.63	6,994,085,516.30

法定代表人：

李金才

主管会计工作负责人：

吴惠明

会计机构负责人：

范宏江

(承上页)

资产负债表 (续)
2025年6月30日

编制单位:南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		441,354,032.00	150,116,028.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		16,011,160.01	9,956,837.15
预收款项		646,564.05	1,989,698.32
合同负债			
应付职工薪酬			4,602,678.06
应交税费		9,277.41	17,634.14
其他应付款		2,500,534,105.19	2,062,068,497.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		16,527,135.00	516,527,135.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,975,082,273.66	2,745,278,508.07
非流动负债:			
长期借款		171,300,000.00	178,850,000.00
应付债券		949,899,172.55	949,899,172.55
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		292,760,106.19	186,829,476.10
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		26,420,291.93	26,410,203.95
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,440,379,570.67	1,341,988,852.60
负债合计		4,415,461,844.33	4,087,267,360.67
所有者权益:			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,709,484,783.50	1,705,300,102.60
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		37,019,230.35	37,019,230.35
未分配利润		135,313,346.45	164,498,822.68
所有者权益合计		2,881,817,360.30	2,906,818,155.63
负债和所有者权益总计		7,297,279,204.63	6,994,085,516.30

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李会计

吴惠明

范宏江



利润表

2025年1-6月

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入		17,666,455.69	30,790,494.75
减：营业成本		8,041,747.64	20,621,379.97
税金及附加		1,790,836.33	1,321,955.93
销售费用			
管理费用		9,627,755.61	10,316,819.41
研发费用			
财务费用		21,026,455.26	8,340,319.53
加：其他收益		86,258.23	10,925.75
投资收益（损失以“-”号填列）			20,872,300.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		40,351.93	
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-22,693,728.99	11,073,245.66
加：营业外收入		31,240.74	94.00
减：营业外支出		130,000.00	50,356.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-22,792,488.25	11,022,983.14
减：所得税费用		10,087.98	-312,712.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,802,576.23	11,335,695.34
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,802,576.23	11,335,695.34
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-22,802,576.23	11,335,695.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李云才

吴惠明

范立江



现金流量表

2025年1-6月

编制单位：南京建邺国有资产经营集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,949,161.67	55,506,827.76
收到的税费返还			404,145.92
收到其他与经营活动有关的现金		573,994,271.00	1,292,771,358.07
经营活动现金流入小计		585,943,432.67	1,348,682,331.75
购买商品、接受劳务支付的现金		272,383,574.50	243,515,003.17
支付给职工以及为职工支付的现金		12,478,127.04	12,652,702.08
支付的各项税费		1,917,076.04	1,533,809.39
支付其他与经营活动有关的现金		19,461,491.15	292,840,594.55
经营活动现金流出小计		306,240,268.73	550,542,109.19
经营活动产生的现金流量净额		279,703,163.94	798,140,222.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,570,000.00	
取得投资收益收到的现金			20,872,300.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,661,440.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,231,440.00	20,872,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,850.00	24,257.43
投资支付的现金		5,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,014,850.00	24,257.43
投资活动产生的现金流量净额		5,216,590.00	20,848,042.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,468,000.00	5,020,000.00
取得借款收到的现金		451,000,000.00	299,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		455,468,000.00	304,020,000.00
偿还债务支付的现金		667,550,000.00	500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,547,466.46	215,183,053.15
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		696,097,466.46	715,183,053.15
筹资活动产生的现金流量净额		-240,629,466.46	-411,163,053.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		44,290,287.48	407,825,211.98
加：期初现金及现金等价物余额		541,887,959.03	342,414,182.16
六、期末现金及现金等价物余额		586,178,246.51	750,239,394.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

南京建邺国有资产经营集团有限公司
2025 半年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据, 除特别注明之外, “期初”系指 2025 年 1 月 1 日, “期末”系指 2025 年 6 月 30 日, “本期”系指 2025 年 1-6 月, “上期”系指 2024 年 1-6 月, 除另有注明外, 货币单位为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	67,368.34	60,438.34
银行存款	3,433,587,510.56	3,319,346,290.37
其他货币资金	407,258,427.62	439,350,903.23
合计	3,840,913,306.52	3,758,757,631.94

注: 期末受限的货币资金余额为 163,007,188.53 元。

2、交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,899,586.35	1,345,302.22
其中: 结构性存款	23,899,586.35	1,345,302.22
合计	23,899,586.35	1,345,302.22

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	92,659,887.92	251,125,227.79
1至 2 年	222,294,553.90	65,027,129.89
2至 3 年	53,745,284.40	16,641,445.50
3年以上	332,681,997.26	360,839,537.66
小计	701,381,723.48	693,633,340.84
减: 坏账准备	6,377,460.37	6,513,727.12
合计	695,004,263.11	687,119,613.72

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	9,986,930.26	1.42	6,035,555.53	60.43	3,951,374.73
按组合计提坏账准备的应收账款	691,394,793.22	98.58	341,904.84	0.05	691,052,888.38
其中：					
1、政府单位组合	31,397,599.69	4.48			31,397,599.69
2、其他组合	659,997,193.53	94.10	341,904.84	0.05	659,655,288.69
合 计	701,381,723.48	—	6,377,460.37	—	695,004,263.11

(续)

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

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
江苏省规划设计集团有限公司	118,872,000.00	16.95
南京行狐电子商务有限公司	102,189,000.00	14.57
南京路灯工程建设有限责任公司	26,964,000.00	3.84
南京建邺高新技术产业开发区管委会	26,029,053.50	3.71
南京麒麟互娱文化股份有限公司	20,537,520.00	2.93
合计	294,591,573.50	42.00

4、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	390,719,277.08	90.00	342,998,002.51	88.48
1至 2年	1,877,280.52	0.43	17,823,156.73	4.60

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
2至3年	14,663,018.79	3.38	3,972,031.86	1.02
3年以上	26,862,759.76	6.19	22,890,727.90	5.90
合 计	434,122,336.15	100.00	387,683,919.00	100.00

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
南京市土地矿产市场管理中心	336,000,000.00	77.40
南京市建邺区住房保障和房产局	45,732,038.00	10.53
国网江苏省电力有限公司南京供电公司	8,828,284.99	2.03
南京苏逸实业有限公司	4,767,396.65	1.10
安徽中旭建设工程有限公司	3,470,000.00	0.80
合 计	398,797,719.64	91.86

5、 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	578,000,666.89	578,000,000.00
其他应收款	397,647,707.08	385,715,536.46
合 计	975,648,373.97	963,715,536.46

(1) 应收股利

①应收股利情况

被投资单位	期末余额	上年年末余额
应收股利	578,000,666.89	578,000,000.00
合 计	578,000,666.89	578,000,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	27,069,549.97	50,323,722.13
1至2年	41,553,541.94	14,852,297.65
2至3年	12,067,943.39	5,981,208.39
3年以上	316,956,671.78	314,558,308.29
小 计	397,647,707.08	385,715,536.46
减：坏账准备		

账 龄	期末余额	上年年末余额
合 计	397,647,707.08	385,715,536.46

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
南京市建华房地产综合开发总公司	非关联方	171,000,000.00	往来款	3 年以上	43.00
南京市建邺区房产局	非关联方	54,000,000.00	往来款	3 年以上	13.58
南京建邺新城房产经营集团有限公司	非关联方	50,000,000.00	往来款	3 年以上	12.57
南京云江锦城置业有限公司	非关联方	30,000,000.00	往来款	1-2 年	7.54
南京河西中央商务区管理委员会	非关联方	15,649,129.09	往来款	3 年以上	3.94
合 计		320,649,129.09	—	—	80.63

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
低值易耗品	1,195,678.01		1,195,678.01
合同履约成本	25,583,226,392.20		25,583,226,392.20
开发成本	3,064,380,311.58		3,064,380,311.58
合 计	28,648,802,381.79		28,648,802,381.79

(续)

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

7、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	204,590,900.00	69,618,381.47
合 计	204,590,900.00	69,618,381.47

8、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	150,306,883.48	144,140,098.50

项 目	期末余额	上年年末余额
预交税金	93,745.56	93,745.56
委托贷款	24,950,000.00	26,986,441.87
其他		438.92
合 计	175,350,629.04	171,220,724.85

9、长期应收款

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	460,837,074.18		460,837,074.18	146,871,690.50		146,871,690.50
其中：未实现融资收益	-47,991,725.82		-47,991,725.82	-11,767,046.22		-11,767,046.22
减：1年内到期的长期应收款	204,590,900.00		204,590,900.00	69,618,381.47		69,618,381.47
合 计	256,246,174.18		256,246,174.18	77,253,309.03		77,253,309.03

10、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
中新南京生态科技岛开发有限公司	1,691,142,322.20			-21,637,432.68		
小 计	1,691,142,322.20			-21,637,432.68		
二、联营企业						
江苏南大五维电子科技有限公司	13,741,916.25					
南京朗城物业管理有限公司	2,320,153.94					
开鑫金融科技服务江苏有限公司	154,300,221.20					
南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙）	86,574,186.24					
江苏未来都市出行科技集团有限公司	84,005,637.96					
宁证期货有限责任公司	252,121,009.39					
南京西城夜未央商业管理有限公司	2,318,061.75					
南京滨江文化发展有限责任公司	1,398,925.20					
南京建邺瑞芝康健产业投资基金（有限合伙）	33,691,290.66		3,570,000.00			
南京河西利邺建设发展有限公司	490,027.95					
南京建邺建功智汇股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,996,364.11					
小 计	632,957,794.65		3,570,000.00			

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
合 计	2,324,100,116.85		3,570,000.00	-21,637,432.68		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
中新南京生态科技岛开发有限公司				1,669,504,889.52	
小 计				1,669,504,889.52	
二、联营企业					
江苏南大五维电子科技有限公司				13,741,916.25	
南京朗城物业管理有限公司	856,000.00			1,464,153.94	
开鑫金融科技服务江苏有限公司				154,300,221.20	
南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙）	17,193,200.40		-104,745.39	69,276,240.45	
江苏未来都市出行科技集团有限公司				84,005,637.96	
宁证期货有限责任公司				252,121,009.39	
南京西城夜未央商业管理有限公司				2,318,061.75	
南京滨江文化发展有限责任公司				1,398,925.20	
南京建邺瑞芝康健产业投资基金（有限合伙）				30,121,290.66	
南京河西利邺建设发展有限公司				490,027.95	
南京建邺建功智汇股权投资基金合伙企业（有限合伙）				1,996,364.11	
小 计	18,049,200.40		-104,745.39	611,233,848.86	
合 计	18,049,200.40		-104,745.39	2,280,738,738.38	

11、其他权益工具投资

被投资单位	期末余额	上年年末余额
南京金融城建设发展股份有限公司	473,554,400.00	473,554,400.00
南京红土创业投资有限公司	7,420,000.00	10,640,000.00
南京久海智能系统工程有限公司	500,000.00	500,000.00
南京盟韬软件技术有限公司	50,000.00	50,000.00
南京紫金久安投资管理有限公司	287,780.00	287,780.00
江苏益福汽车保险销售有限公司	2,669,161.89	3,830,073.24

被投资单位	期末余额	上年年末余额
江苏捷孚基金产业管理有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
南京东南汇金融服务有限公司	9,600,000.00	9,600,000.00
南京青源壹号创业投资有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
南京紫金创赢创业投资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
南京信大卫星应用研究院有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南京五瑞生物降解新材料研究院有限公司	600,000.00	600,000.00
南京公诚节能新材料研究院有限公司		1,000,000.00
紫金财产保险股份有限公司	304,290,000.00	304,290,000.00
江苏绿材谷新材料科技发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
南京紫金新兴产业创业投资基金有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
南京市企业征信服务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
南京新与力文化传播有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
江苏省信保融资租赁有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
南京沣邺开发建设有限公司	24,679.00	19,719.00
南京健康科技集团有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
南京银行股票	23,751,843.00	23,751,843.00
合计	1,083,747,863.89	1,089,123,815.24

12、其他非流动金融资产

被投资单位	期末余额	上年年末余额
江苏国有企业混合所有制改革基金（有限合伙）	82,848,484.85	82,848,484.85
江苏捷泉招商建业股权投资合伙企业（有限合伙）	40,000,000.00	40,000,000.00
江苏南京软件和信息服务产业专项母基金（有限合伙）	30,000,000.00	30,000,000.00
南京华泰紫金新兴产业基金合伙企业（有限合伙）	70,000,000.00	40,000,000.00
南京建功立邺产业投资发展合伙企业（有限合伙）	77,000,000.00	77,000,000.00
南京建功立邺城市发展基金（有限合伙）	246,680,000.00	208,600,000.00
南京建功立邺和熙高新产业发展股权投资基金（有限合伙）	8,980,000.00	4,990,000.00
南京建功立邺宁鞍股权投资合伙企业（有限合伙）	20,600,000.00	20,600,000.00
南京建功立邺壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	5,235,000.00	5,250,000.00
南京建功立邺益章科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	40,000.00	40,000.00
南京建邺建信立邺产业投资基金（有限合伙）		2,000,000.00
南京建邺首程智慧城市发展基金（有限合伙）	10,300,500.00	10,300,500.00
南京建邺招商创新资本管理合伙企业（有限合伙）	538,800.00	538,800.00
南京建邺中江城市发展基金（有限合伙）	4,000,000.00	4,000,000.00

被投资单位	期末余额	上年年末余额
南京俱成秋实股权投资合伙企业（有限合伙）	9,000,000.00	17,000,000.00
南京市建邺区东南产业发展基金企业（有限合伙）	379,093,359.81	379,093,359.81
南京市新续能一号创业投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	30,000,000.00
南京天奇阿米巴创业投资基金（有限合伙）	6,000,000.00	6,000,000.00
南京毅达天富股权投资合伙企业（有限合伙）	18,633,085.84	19,366,096.84
南京云江锦城置业有限公司	50,647,000.00	50,647,000.00
南京未来产业天使基金（有限合伙）	20,000,000.00	
江苏省数据产业基金（有限合伙）	62,500,000.00	
合计	1,192,096,230.50	1,028,274,241.50

13、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、上年年末余额	15,481,531,350.00		15,481,531,350.00
二、本期变动	-5,995,200.00		-5,995,200.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置	5,995,200.00		5,995,200.00
其他转出			
公允价值变动			
三、期末余额	15,475,536,150.00		15,475,536,150.00

14、固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	56,740,138.53	62,249,872.39
固定资产清理		
合计	56,740,138.53	62,249,872.39

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备等	合计
一、账面原值					
1、上年年末余额	54,450,697.36	20,196,315.28	34,860,272.54	81,768,518.21	191,275,803.39
2、本期增加金额		113,017.18	70,884.96	1,395,962.74	1,579,864.88

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备等	合 计
(1) 购置		113,017.18	70,884.96	1,395,962.74	1,579,864.88
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 转入投资性房地产					
(3) 其他					
4、期末余额	54,450,697.36	20,309,332.46	34,931,157.50	83,164,480.95	192,855,668.27
二、累计折旧					
1、上年年末余额	23,527,726.44	16,263,191.22	18,310,773.58	70,924,239.76	129,025,931.00
2、本期增加金额	1,268,409.54	211,899.61	3,953,554.66	1,655,734.93	7,089,598.74
(1) 计提	1,268,409.54	211,899.61	3,953,554.66	1,655,734.93	7,089,598.74
(2) 企业合并增加					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 转入投资性房地产					
(3) 其他					
4、期末余额	24,796,135.98	16,475,090.83	22,264,328.24	72,579,974.69	136,115,529.74
三、减值准备					
1、上年年末余额					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	29,654,561.38	3,834,241.63	12,666,829.26	10,584,506.26	56,740,138.53
2、年初账面价值	30,922,970.92	3,933,124.06	16,549,498.96	10,844,278.45	62,249,872.39

15、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,876,607.76	1,151,743.40
工程物资		

项目	期末余额	上年年末余额
合计	1,876,607.76	1,151,743.40

(1) 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广告园门厅出新	1,020,777.74		1,020,777.74	530,436.04		530,436.04
物业用房装修	855,830.02		855,830.02	621,307.36		621,307.36
合计	1,876,607.76		1,876,607.76	1,151,743.40		1,151,743.40

16、使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1、上年年末余额	9,828,414.97	9,828,414.97
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	9,828,414.97	9,828,414.97
二、累计折旧		
1、上年年末余额	4,195,472.24	4,195,472.24
2、本期增加金额	1,177,004.04	1,177,004.04
(1) 计提	1,177,004.04	1,177,004.04
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	5,372,476.28	5,372,476.28
三、减值准备		
1、上年年末余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	4,455,938.69	4,455,938.69
2、上年年末账面价值	5,632,942.73	5,632,942.73

17、无形资产**(1) 无形资产情况**

项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	340,667.35	1,659,377.81	1,589,340.49	3,589,385.65
2、本期增加金额		49,000.00		49,000.00
(1) 购置		49,000.00		49,000.00
(2) 企业合并增加				
(3) 其他增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4、期末余额	340,667.35	1,708,377.81	1,589,340.49	3,638,385.65
二、累计摊销				
1、上年年末余额	56,963.93	1,613,544.45	44,148.35	1,714,656.73
2、本期增加金额		15,690.00	264,890.08	280,580.08
(1) 计提		15,690.00	264,890.08	280,580.08
(2) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4、期末余额	56,963.93	1,629,234.45	309,038.43	1,995,236.81
三、减值准备				
1、上年年末余额				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	283,703.42	79,143.36	1,280,302.06	1,643,148.84
2、年初账面价值	283,703.42	45,833.36	1,545,192.14	1,874,728.92

18、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	64,488,342.47	3,418,367.84	6,478,422.91		61,428,287.40
停车系统改造款	317,662.40		16,987.26		300,675.14
合计	64,806,004.87	3,418,367.84	6,495,410.17		61,728,962.54

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	6,035,555.53	1,508,888.88	6,035,555.53	1,508,888.88
投资性房地产公允价值变动	676,876.38	169,219.10	676,876.38	169,219.10
租赁负债	6,287,648.69	1,571,912.17	6,287,648.69	1,571,912.17
预提费用	2,800,000.00	700,000.00	2,800,000.00	700,000.00
合计	15,800,080.60	3,950,020.15	15,800,080.60	3,950,020.15

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	21,782,266.26	5,445,566.57	21,782,266.26	5,445,566.57
投资性房地产公允价值变动	4,198,060,718.12	1,049,515,179.53	4,198,020,366.17	1,049,505,091.55
交易性金融资产公允价值变动	1,112,010.80	278,002.70	1,112,010.80	278,002.70
使用权资产	5,632,942.76	1,408,235.69	5,632,942.73	1,408,235.69
合计	4,226,587,937.94	1,056,646,984.49	4,226,547,585.96	1,056,636,896.51

20、其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预付与资产相关的款项	95,622,491.59	325,717,729.69
其他		1,904,761.90
合计	95,622,491.59	327,622,491.59

21、短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	290,000,000.00	350,000,000.00
信用借款	641,000,000.00	430,000,000.00
质押借款	10,000,000.00	
短期借款应付利息	646,282.00	566,028.00
合计	941,646,282.00	780,566,028.00

22、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	37,540,010.96	39,907,617.68
1~2年	5,304,469.99	7,947,830.76
2~3年	5,440,598.23	2,265,332.44
3年以上	25,232,432.85	24,002,365.00
合计	73,517,512.03	74,123,145.88

(2) 应付账款期末余额前五名往来单位情况

债权单位名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
南京建工集团	16,581,560.46	22.55
湖北省穗安数字科技有限公司	6,355,376.59	8.64
南京紫竹物业管理股份有限公司	2,784,180.87	3.79
浙江亚厦幕墙有限公司	2,698,864.32	3.67
嘉盛建设集团有限公司	2,685,849.21	3.65
合计	31,105,831.45	42.30

23、预收款项

(1) 预收款项项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	21,801,442.10	43,759,828.78
1~2年	17,456,920.62	7,355,827.25
2~3年	6,679,672.06	9,867,388.05
3年以上	38,994,081.83	30,963,727.23
合计	84,932,116.61	91,946,771.31

24、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
土地出让金返还款	4,900,560,521.67	4,901,233,474.03
预收售房款	42,468,860.86	37,859,489.50
预收物业费		11,746,300.99
预收服务费及其他	786,102.07	1,491,240.79
预收项目代建款	89,957,870.63	85,920,529.91
减：计入其他非流动负债	6,752,803.11	6,396,039.87

项目	期末余额	上年年末余额
合计	5,027,020,552.12	5,031,854,995.35

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,332,494.53	32,589,310.04	50,011,965.15	1,909,839.42
二、离职后福利-设定提存计划	121,046.86	6,338,088.33	6,344,314.50	114,820.69
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	19,453,541.39	38,927,398.37	56,356,279.65	2,024,660.11

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	18,433,399.98	24,314,308.03	41,698,935.64	1,048,772.37
2、职工福利费	689,160.00	1,140,072.37	1,169,232.37	660,000.00
3、社会保险费	20,137.52	2,168,796.07	2,168,541.63	20,391.96
其中：医疗保险费	16,043.67	1,875,523.20	1,875,523.20	16,043.67
工伤保险费	4.87	79,354.58	79,354.58	4.87
生育保险费	4,088.98	213,918.29	213,663.85	4,343.42
其他				
4、住房公积金	108,186.88	3,990,295.00	3,986,465.00	112,016.88
5、工会经费和职工教育经费	81,520.15	827,635.49	841,414.70	67,740.94
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、补充医疗保险				
9、其他短期薪酬	90.00	148,203.08	147,375.81	917.27
合计	19,332,494.53	32,589,310.04	50,011,965.15	1,909,839.42

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	26,338.09	4,677,949.19	4,677,949.19	26,338.09
2、失业保险费	-422.85	136,541.02	136,094.39	23.78
3、企业年金缴费	95,131.62	1,523,598.12	1,530,270.92	88,458.82
合计	121,046.86	6,338,088.33	6,344,314.50	114,820.69

26、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	422,376,638.76	422,005,162.63
增值税	5,037,430.36	15,670,176.02
土地使用税	71,836.42	196,019.29
房产税	3,263,764.05	3,804,221.43
城市维护建设税	88,012.19	185,660.40
教育费附加	65,515.47	127,022.26
代扣代缴个人所得税	156,804.35	76,043.79
印花税	0.01	43,628.82
其他	108,144.15	116,670.77
合计	431,168,145.76	442,224,605.41

27、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	394,796,789.39	363,874,019.34
合计	394,796,789.39	363,874,019.34

(1) 其他应付款

①其他应付款按账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	118,924,528.65	94,123,628.77
1~2年	36,109,252.10	22,663,082.55
2~3年	16,537,847.23	62,124,895.34
3年以上	223,225,161.41	184,962,412.68
合计	394,796,789.39	363,874,019.34

②其他应付款期末余额前五名往来单位情况

公司	与本公司关系	期末余额	业务内容
南京世茂新领航置业有限公司	非关联方	100,000,000.00	押金
南京市建邺区财政局	非关联方	32,131,315.23	往来款
南京大地建设集团有限责任公司	非关联方	15,000,000.00	保证金
南京润兆新能源科技公司	非关联方	10,500,000.00	保证金
建邺区投促局	非关联方	9,025,000.00	保证金
合计		166,656,315.23	

28、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款	2,508,959,430.85	1,745,463,446.78
1年内到期的长期借款应付利息	15,953,394.29	18,965,487.96
1年内到期的应付债券		500,000,000.00
1年内到期的应付债券应付利息	30,308,882.19	131,249,583.00
租赁负债	2,451,616.74	2,451,616.74
合 计	2,557,673,324.07	2,398,130,134.48

29、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
担保责任准备金	17,111,260.00	17,111,260.00
未到期责任准备金	8,218,315.31	7,712,463.31
待转销项税	6,752,803.11	6,396,039.87
合 计	32,082,378.42	31,219,763.18

30、长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	2,984,605,690.44	2,814,221,129.22
抵押借款	4,187,810,000.00	4,265,075,000.00
保证借款	10,170,969,300.00	9,586,120,000.00
信用借款	1,190,900,000.00	711,950,000.00
长期借款应付利息	15,953,394.29	18,965,487.96
减：一年内到期的长期借款	2,508,959,430.85	1,745,463,446.78
减：一年内到期的长期借款应付利息	15,953,394.29	18,965,487.96
合 计	16,025,325,559.59	15,631,902,682.44

31、应付债券**(1) 应付债券**

项目	期末余额	上年年末余额
22 建邺 G1	998,846,208.58	998,539,455.24
22 建邺 G2		998,490,383.89
22 建邺 G3	499,323,869.25	499,173,317.24
GC 建邺 01	399,602,650.13	399,386,873.22
20 建邺国资 MTN001		500,000,000.00
公开公司债 21 建资 01	449,999,999.99	449,999,999.99

项目	期末余额	上年年末余额
公开公司债 22 建资 01	499,899,172.56	499,899,172.56
24 建邺高科 MTN001	479,807,866.37	479,782,842.97
24 建邺高科 MTN002	469,811,979.27	469,779,947.22
24 建邺高科 MTN003	329,867,927.44	329,840,237.99
24 建邺高科 MTN004	419,831,866.69	419,796,659.87
24 建邺高科 MTN005	199,519,962.15	199,409,542.00
24 建邺高科 MTN006	799,680,058.60	799,606,368.16
24 建邺高科 MTN007	199,920,026.40	199,901,593.00
24 建邺高科 MTN008	599,760,232.12	599,704,791.43
25 建邺 01	499,784,422.71	
25 建邺 G1	999,506,819.32	
减：一年内到期部分期末余额		500,000,000.00
合 计	7,845,163,061.58	7,343,311,184.78

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
22 建邺 G1	1,000,000,000.00	2022/4/28	5	1,000,000,000.00	998,539,455.24
22 建邺 G2	1,000,000,000.00	2022/6/10	5	1,000,000,000.00	998,490,383.89
22 建邺 G3	500,000,000.00	2022/8/29	5	500,000,000.00	499,173,317.24
GC 建邺 01	400,000,000.00	2023/6/16	3	400,000,000.00	399,386,873.22
20 建邺国资 MTN001	500,000,000.00	2020/3/31	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00
公开公司债 21 建资 01	450,000,000.00	2021/11/24	3+2 年	450,000,000.00	449,999,999.99
公开公司债 22 建资 01	500,000,000.00	2022/1/30	3+2 年	500,000,000.00	499,899,172.56
24 建邺高科 MTN001	480,000,000.00	2024/6/27	5	480,000,000.00	479,782,842.97
24 建邺高科 MTN002	470,000,000.00	2024/8/14	5	470,000,000.00	469,779,947.22
24 建邺高科 MTN003	330,000,000.00	2024/10/24	3	330,000,000.00	329,840,237.99
24 建邺高科 MTN004	420,000,000.00	2024/10/25	3	420,000,000.00	419,796,659.87
24 建邺高科 MTN005	200,000,000.00	2024/11/26	3	200,000,000.00	199,409,542.00
24 建邺高科 MTN006	800,000,000.00	2024/11/28	3	800,000,000.00	799,606,368.16
24 建邺高科 MTN007	200,000,000.00	2024/11/29	3	200,000,000.00	199,901,593.00
24 建邺高科 MTN008	600,000,000.00	2024/12/9	3	600,000,000.00	599,704,791.43
25 建邺 01	500,000,000.00	2025/1/2	3	500,000,000.00	
25 建邺 G1	1,000,000,000.00	2025/6/4	5	1,000,000,000.00	
小计	9,350,000,000.00			9,350,000,000.00	7,843,311,184.78

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
减: 一年内到期部分期末余额					500,000,000.00
合计	9,350,000,000.00			9,350,000,000.00	7,343,311,184.78

(续)

债券名称	本期发行	期末计提利息	溢折价摊销	重分类至一年内到期的非流动负债	本期偿还	期末余额
22 建邺 G1		5,782,191.78	306,753.34	5,782,191.78		998,846,208.58
22 建邺 G2			1,509,616.11		1,000,000,000.00	
22 建邺 G3		12,325,342.47	150,552.01	12,325,342.47		499,323,869.25
GC 建邺 01		495,561.64	215,776.91	495,561.64		399,602,650.13
20 建邺国资 MTN001					500,000,000.00	
公开公司债 21 建资 01		1,275,000.00		1,275,000.00		449,999,999.99
公开公司债 22 建资 01						499,899,172.56
24 建邺高科 MTN001		549,961.64	25,023.40	549,961.64		479,807,866.37
24 建邺高科 MTN002		512,235.62	32,032.05	512,235.62		469,811,979.27
24 建邺高科 MTN003		373,487.67	27,689.45	373,487.67		329,867,927.44
24 建邺高科 MTN004		485,128.77	35,206.82	485,128.77		419,831,866.69
24 建邺高科 MTN005		212,383.56	110,420.15	212,383.56		199,519,962.15
24 建邺高科 MTN006		849,534.25	73,690.44	849,534.25		799,680,058.60
24 建邺高科 MTN007		209,589.04	18,433.40	209,589.04		199,920,026.40
24 建邺高科 MTN008		592,438.36	55,440.69	592,438.36		599,760,232.12
25 建邺 01	500,000,000.00	5,100,273.97	-215,577.29	5,100,273.97		499,784,422.71
25 建邺 G1	1,000,000,000.00	1,545,753.42	-493,180.68	1,545,753.42		999,506,819.32
小 计	1,500,000,000.00	30,308,882.19	1,851,876.80	30,308,882.19	1,500,000,000.00	7,845,163,061.58
减: 一年内到期部分期末余额						
合 计	1,500,000,000.00	30,308,882.19	1,851,876.80	30,308,882.19	1,500,000,000.00	7,845,163,061.58

32、租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	5,728,332.59	6,573,601.19
减: 未确认融资费用	273,090.50	285,952.50
减: 一年内到期的租赁负债	2,451,616.74	2,451,616.74
合 计	3,003,625.35	3,836,031.95

33、长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		
专项应付款	853,810,106.19	742,474,869.63
合计	853,810,106.19	742,474,869.63

34、实收资本

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

35、其他权益工具

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

36、资本公积

项目	上年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	9,940,161,070.58	4,728,500.00	16,083,319.10	9,928,806,251.48
合计	9,940,161,070.58	4,728,500.00	16,083,319.10	9,928,806,251.48

37、其他综合收益

项目	上年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益，其中：	16,336,699.69						16,336,699.69
其他权益工具投资公允价值变动损益	16,336,699.69						16,336,699.69
二、将重分类进损益的其他综合收益，其中：	752,246,177.69						752,246,177.69
投资性房地产公允价值变动	752,246,177.69						752,246,177.69
合计	768,582,877.38						768,582,877.38

38、专项储备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
风险准备金	1,528,779.27	3,139,653.83		4,668,433.10
合计	1,528,779.27	3,139,653.83		4,668,433.10

39、盈余公积

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

40、未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前上年末未分配利润	6,178,672,653.13	6,169,288,770.10
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	6,178,672,653.13	6,169,288,770.10
加：本期归属于母公司股东的净利润	27,165,717.48	25,825,531.25
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	3,139,653.83	
对所有者（或股东）的分配	6,755,100.00	194,204,075.35
期末未分配利润	6,195,943,616.78	6,000,910,226.00

41、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	249,501,301.90	71,300,303.04	275,314,638.24	81,963,717.30
其中：工程代建	4,008,273.23	192,384.00	13,660,412.96	14,565,542.20
房屋租赁	187,392,430.70	34,094,351.16	210,678,255.48	30,010,850.00
科技载体	8,260,878.76	1,308,764.29		
车位租赁	11,585,372.06	20,090.98		
物业管理服务	32,142,934.31	29,637,972.51	50,568,914.25	37,175,843.83
销售不动产	6,111,412.84	6,046,740.10		
酒店服务			407,055.55	211,481.27
其他业务小计	102,588,618.27	66,300,400.15	48,977,983.82	37,775,125.07
水电等其他业务	102,588,618.27	66,300,400.15	48,977,983.82	37,775,125.07
合 计	352,089,920.17	137,600,703.19	324,292,622.06	119,738,842.37

42、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	23,164,431.80	11,760,809.32
减：利息收入	6,259,866.25	13,149,917.87

项目	本期金额	上期金额
加: 手续费	197,039.95	42,446.87
合计	17,101,605.50	-1,346,661.68

43、其他收益

项目	本期金额	上期金额
与企业日常活动相关的政府补助	2,056,072.09	2,848,179.82
代扣个人所得税手续费返还	113,550.98	14,700.39
增值税抵免	31,200.00	
其他		6,597.22
合计	2,200,823.07	2,869,477.43

44、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-21,637,432.68	-34,631,909.31
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,078,457.48
处置债券投资产生的投资收益		63,538.40
持有金融资产取得的投资收益	44,990.55	84,916.33
其他	25,215.85	
合计	-21,567,226.28	-36,561,912.06

45、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	31,861,291.18	22,055,477.90
加：资产减值准备		
信用减值损失	-136,266.75	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,089,598.74	9,188,169.82
无形资产摊销	280,580.08	68,147.38
长期待摊费用摊销	6,495,410.17	4,554,206.57
使用权资产折旧	1,177,004.04	-78,327.44
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）	-3,097.35	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-40,351.93	
财务费用（收益以“-”号填列）	23,164,431.80	11,760,809.32

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	21,567,226.28	36,561,912.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	10,087.98	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-726,598,386.02	-543,014,229.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-70,248,874.60	-91,728,761.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	48,651,338.41	152,782,697.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-656,730,007.97	-397,849,898.04
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,677,906,117.99	4,048,877,297.53
减：现金的上年年末余额	3,685,457,967.80	2,982,666,648.83
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,551,849.81	1,066,210,648.70

(本页无正文, 为《南京建邺国有资产经营集团有限公司 2025 年半年度财务报表附注》之盖章页)

南京建邺国有资产经营集团有限公司

