

公司代码：600510

公司简称：黑牡丹

# 黑牡丹（集团）股份有限公司 2025年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人冯小玉、主管会计工作负责人恽伶俐及会计机构负责人（会计主管人员）蔡玉贵声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2025年12月31日，公司母公司报表中期末未分配利润为人民币1,075,714,703.23元。公司2025年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，2025年年度利润分配预案如下：

1、公司拟向全体股东每股派发现金红利0.023元（含税）。截至2025年12月31日，公司总股本1,032,025,457股，以此计算合计拟派发现金红利23,736,585.51元（含税），占本年度归属于上市公司股东净利润的比例为35.53%。

2、如在实施权益分派股权登记日前，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。

**截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响**

适用 不适用

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”中“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中阐述的“（四）可能面对的风险”因素内容。

## 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理、环境和社会.....	34
第五节	重要事项.....	45
第六节	股份变动及股东情况.....	57
第七节	债券相关情况.....	61
第八节	财务报告.....	70

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在《上海证券报》及《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、黑牡丹	指	黑牡丹（集团）股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位
“十四五”规划	指	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
“十五五”规划	指	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》
常高新、控股股东	指	常高新集团有限公司
常国投	指	常州国有资产投资经营有限公司
常金控	指	常高新金隆控股（集团）有限公司
黑牡丹香港控股	指	黑牡丹（香港）控股有限公司
黑牡丹发展	指	常州黑牡丹城建投资发展有限公司
黑牡丹香港发展	指	黑牡丹发展（香港）有限公司
黑牡丹置业	指	常州黑牡丹置业有限公司
黑牡丹建设	指	常州黑牡丹建设投资有限公司
达辉建设	指	常州达辉建设有限公司
八达路桥	指	江苏八达路桥有限公司
中润花木	指	常州中润花木有限责任公司
新希望	指	常州新希望农业投资发展有限公司
牡丹新龙	指	常州牡丹新龙建设发展有限公司
牡丹新兴	指	常州牡丹新兴建设发展有限公司
牡丹新湖	指	常州牡丹新湖建设有限公司
绿都房地产	指	常州绿都房地产有限公司
丹华君都	指	苏州丹华君都房地产开发有限公司
牡丹华都	指	常州牡丹华都房地产有限公司
浙江港达	指	浙江港达置业有限公司
牡丹君港	指	常州牡丹君港置业有限公司
牡丹瑞都	指	常州牡丹瑞都房地产有限公司
御盛房地产	指	常州御盛房地产开发有限公司
牡丹招商	指	常州牡丹招商置业有限公司
无锡绿鸿	指	无锡绿鸿房产开发有限公司
牡丹晖都	指	南京牡丹晖都置业有限公司
牡丹汇都	指	常州牡丹汇都置业有限公司
丹宏置业	指	常州丹宏置业有限公司
牡丹物业	指	常州牡丹物业服务服务有限公司
全龄汇	指	常州牡丹全龄汇健康产业有限公司
黑牡丹科技园	指	常州黑牡丹科技园有限公司
黑牡丹纺织	指	黑牡丹纺织有限公司
黑牡丹香港	指	黑牡丹（香港）有限公司
黑牡丹进出口	指	黑牡丹集团进出口有限公司
新加坡公司	指	Business Profile (Company) Of BP INVESTMENT PTE. LTD.
越南纺织	指	BP 纺织(越南)有限公司
大德纺织	指	常州市大德纺织有限公司

荣元服饰	指	黑牡丹荣元（江苏）服饰有限公司
溧阳服饰	指	黑牡丹（溧阳）服饰有限公司
上海晟辉	指	上海晟辉贸易有限公司
库鲁布旦	指	常州库鲁布旦有限公司
牡丹创投	指	常州牡丹江南创业投资有限责任公司
黑牡丹商服	指	常州黑牡丹商务服务有限公司
黑牡丹文化发展	指	常州黑牡丹文化发展有限公司
宜兴基金	指	宜兴江南天源创业投资企业（有限合伙）
金瑞碳材料	指	常州金瑞碳材料创业投资企业（有限合伙）
赛迈科	指	赛迈科先进材料股份有限公司（原中钢新型材料股份有限公司）
中车新能源	指	宁波中车新能源科技有限公司
君德投资	指	常州君德投资有限公司
江苏银行	指	江苏银行股份有限公司
江苏港龙	指	江苏港龙地产集团有限公司
港龙实业	指	港龙实业（集团）有限公司
港龙发展	指	港龙发展集团有限公司
新城控股	指	新城控股集团股份有限公司
新城创宏	指	常州新城创宏房地产开发有限公司
上海港兴	指	上海港兴置业有限公司
绍兴港兴	指	绍兴港兴置业有限公司
环龙星辰	指	常州环龙星辰置业有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	黑牡丹（集团）股份有限公司
公司的中文简称	黑牡丹
公司的外文名称	BLACK PEONY (GROUP) CO., LTD.
公司的外文名称缩写	BLACK PEONY
公司的法定代表人	冯小玉

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	何晓晴	朱诗意
联系地址	江苏省常州市新北区长江北路 562 号 高铁新城创智大厦	江苏省常州市新北区长江北路 562 号 高铁新城创智大厦
电话	0519-68866958	0519-68866958
传真	0519-68866908	0519-68866908
电子信箱	600510@blackpeony.com	600510@blackpeony.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	江苏省常州市青洋北路 47 号
公司注册地址的历史变更情况	2009 年 5 月公司注册地址由“常州市和平南路 47 号”变更为“常州市青洋北路 47 号”
公司办公地址	江苏省常州市新北区长江北路 562 号高铁新城创智大厦
公司办公地址的邮政编码	213022
公司网址	<a href="http://www.blackpeony.com">http://www.blackpeony.com</a>
电子信箱	600510@blackpeony.com

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》《中国证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	黑牡丹	600510	/

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	浙江省杭州市萧山区盈丰街道博奥路与平澜路交叉口润奥商务中心 T2 写字楼 26 楼
	签字会计师姓名	严燕鸿、陈夏连

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	4,527,739,124.29	4,812,696,105.97	-5.92	7,344,984,546.75
利润总额	293,460,769.19	742,021,515.41	-60.45	782,291,183.61
归属于上市公司股东的净利润	66,800,081.76	120,703,667.46	-44.66	364,336,086.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	73,710,597.88	122,355,411.26	-39.76	325,473,175.91
经营活动产生的现金流量净额	-146,200,021.53	561,912,690.69	-126.02	-1,122,684,185.07
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	10,453,259,920.92	10,370,841,358.36	0.79	10,073,878,319.99
总资产	27,442,358,932.82	28,833,381,994.87	-4.82	29,946,503,957.73
期末总股本	1,032,025,457.00	1,032,025,457.00	0.00	1,040,559,801.00

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	0.06	0.12	-50.00	0.35
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.12	-50.00	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.07	0.12	-41.67	0.31
加权平均净资产收益率(%)	0.64	1.20	减少0.56个百分点	3.63
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.71	1.22	减少0.51个百分点	3.25

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	615,036,667.15	969,115,243.77	858,784,673.30	2,084,802,540.07



归属于上市公司股东的净利润	38,324,730.95	18,349,074.59	7,118,270.16	3,008,006.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	36,341,359.54	17,373,353.63	6,987,877.58	13,008,007.13
经营活动产生的现金流量净额	-945,657,096.26	453,037,989.31	-30,864,002.96	377,283,088.38

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025年金额	附注（如适用）	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	8,306,390.67	主要为股权处置收益	-10,044.26	12,485,952.08
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,083,022.84	主要为本期收到各类奖励、补贴等	3,233,464.71	3,726,141.90
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-6,096,102.32	主要为公司持有非流动金融资产公允价值变动损益	-4,145,676.49	-6,366,042.46
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益	1,335,773.40	为公司持有的银行理财产品收益	1,258,197.85	
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			49,641.06	344,558.21
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				

交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
权益法核算的投资收益，享有的被投资单位非经常性损益的份额	-6,484,152.53	主要为参股子公司金瑞碳材料投资的赛迈科公允价值变动损益所致		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,379,579.09	主要系预计支付的赔偿金及对外捐赠	-1,430,394.58	37,122,706.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	1,634,331.84		543,389.06	7,031,807.67
少数股东权益影响额（税后）	41,537.25		63,543.03	1,418,598.58
合计	-6,910,516.12		-1,651,743.80	38,862,910.19

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	222,604,188.79	本公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费主要系全资子公司黑牡丹置业、黑牡丹建设、新希望因政府性回购项目对常州市新北区政府及各下属单位产生的应收账款所致。相关业务与公司的日常经营活动直接相关，且系公司持续的经营模式之一，不具有临时性和偶发性，故公司将其定义为经常性损益。

## 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
应收款项融资	16,995,364.29	12,091,967.69	-4,903,396.60	0.00
其他权益工具投资-江苏银行	1,404,260,000.00	1,487,200,000.00	82,940,000.00	30,659,200.00
交易性金融资产-华泰价值新盈173号资金管理计划	29,173.90	0.00	-29,173.90	-5,206.94
其他权益工具投资-宁沪高速	153,100.00	121,100.00	-32,000.00	4,900.00
其他非流动金融资产	45,309,311.22	36,911,705.84	-8,397,605.38	-6,569,605.38
交易性金融资产-银行理财产品	140,000,000.00	0.00	-140,000,000.00	28,186.32
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	478,710.00
合计	1,606,746,949.41	1,536,324,773.53	-70,422,175.88	24,596,184.00

## 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司业务布局主要为新型城镇化建设和纺织服装两大板块。

根据公司发展战略规划，“十四五”期间，公司以打造“成为主业清晰、核心竞争优势明显的产业控股集团，深化改革创新，推动转型升级”为发展规划总体目标，以“品牌引领、创新驱动、深化转型、提质增效”为关键词指引，坚持“做优新型城镇化建设业务、做精纺织服装业务、着力发掘和布局新产业方向”的业务发展主线，积极稳妥推进混合所有制改革，推动公司高质量发展和产业深化转型。

#### 1、新型城镇化建设业务

公司的新型城镇化建设业务主要包括基础设施建设、建筑施工、保障性住房建设、房地产开发、物业服务、产业园区开发运营、文化创意园区改造运营等。公司在建筑施工领域主要采用代建、施工总承包以及EPC等模式；在房地产开发领域采用自主开发、合作开发等开发模式；同时，公司积极拓展其他地产类业务，包括开发运营特色产业科技园区、文化创意园区改造和运营，并探索推进健康养老产业等新型特色项目。

围绕“致力于成为品质为先的在城市更新、配套建运、城乡融合方面提供投资建设运营一体化服务的综合运营服务商”的业务发展战略目标，公司在新型城镇化建设业务布局和运营中，紧扣常州市“国际化智造名城、长三角中轴枢纽”的城市定位，把握国务院支持常州国家高新技术产业开发区在内的9个园区建设“苏南国家自主创新示范区”的历史性机遇，积极响应常州市加快推进高铁新城建设的部署，紧紧抓住常州市新北区“五个一万亩”产业空间战略部署的业务拓展机会，通过整合产业链优势、业务联动实现服务延伸，深入挖掘业务潜力，拓展业务类型和经营规模，内外联动扩大施工等业务占比，加快业务结构调整，使公司新型城镇化建设业务空间进一步扩大。

#### 2、纺织服装业务

公司纺织服装业务具备从染色、织造、整理、服装垂直一体化的生产体系，涉及面料生产、服装加工、品牌运营的全产业链。公司纺织服装业务始终以绿色低碳为己任，以“智能制造”为指引，围绕“致力于成为以牛仔面料为核心的产业链一体化服务提供商”的战略目标，发挥核心品牌优势，创新运营模式，推进科技创新和新品研发，加快智慧工厂的升级步伐，顺应国内国际双循环新发展格局，更进一步服务好国内超大规模市场，不断增强公司核心竞争力。公司聚焦内稳外拓，全面推进越南纺织生产基地项目建设，深度配置全球资源，更好地为海外客户提供产品和服务，增强公司业务扩张能力，坚持产品创新，加大技术创新与内外部资源整合，推动纺织服装业务高质量发展。

### 二、报告期内公司所处行业情况

#### 1、新型城镇化建设行业情况概述

##### (1) 城镇化建设

2025年7月召开的中央城市工作会议上，习近平总书记提出我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。要以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。2024年4月，中共中央政治局召开会议审议了《关于持续深入推进长三角一体化高质量发展若干政策措施的意见》，强调要推动长三角一体化发展取得更大突破，更好发挥先行探路、引领示范、辐射带动作用。2026年2月，上海市规划和自然资源局公示了《上海大都市圈国土空间规划（2025—2035年）》草案，标志着长三角一体化发展迈入空间协同新阶段，草案明确了以上海为核心，上海大都市圈将包括常州在内的苏浙皖13市共14城，陆域面积约11.36万平方公里，常住人口累计超1.1亿人，上海大都市圈将成为规模体量最大且最为核心的都市圈，当城镇化进入到以创新驱动为主的高质量发展阶段时，城市群、都市圈、大都市区将成为承载发展的主要空间形态。

## （2）房地产行业

根据国家统计局数据，2025年，全国新建商品房销售面积88,101万平方米，同比下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%；新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%，其中住宅销售额下降13.0%。

2025年政府工作报告中提出，要有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。2025年4月召开的中共中央政治局会议指出，加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。2025年6月召开的国务院常务会议指出，我国将深化住房制度、商品房销售制度、房地产用地制度等改革，为房地产转型发展夯实制度基础。2025年12月召开的中央经济会议中，习近平总书记提出着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。常州市也出台了购房资助和公积金新政策，支持住房困难工薪群体购房，推动房地产市场平稳健康发展。政府对“好房子”建设及“高品质”供给的高度重视，为房地产市场的转型和发展提供了明确的方向，为聚焦高品质居住需求提供了政策支撑和发展机遇。

房地产行业将继续适应从增量时代到存量时代的变化，由总量扩张转为存量上的改造、去库存、消化和增量上的提质、调整、优化相结合；中国房地产行业在政策调控、市场转型和新型城镇化的推动下，逐步进入深度调整与高质量发展的新阶段。经过近年市场调整，行业优胜劣汰加剧，部分企业已确立稳健市场地位，成为中流砥柱，部分企业或选择深耕细分领域，成为细分龙头；行业仍有市场规模，企业需找准发展方向以获取市场空间。

## 2、纺织服装行业情况概述

《纺织行业“十四五”发展纲要》明确了“十四五”时期纺织行业在整个国民经济中的定位，即国民经济与社会发展的支柱产业、解决民生与美化生活的基础产业、国际合作与融合发展的优势产业。习近平总书记指出，因地制宜发展新质生产力，围绕战略性新兴产业发展壮大和未来产业前瞻布局，发展新质生产力不是忽视、放弃传统产业，而是要用新技术改造提升传统产业，积极促进产业高端化、智能化、绿色化。推动重点技术、关键技术、战略技术的研发，能够推动新产业、新业态、新模式发展；通过运用新技术对传统产业进行全方位、全链条改造，能够为传统产业转型升级持续赋能、增添亮色。2025年，面对变乱交织的国际环境、供强需弱的市场现实，我国纺织行业承压前行、彰显活力，构筑着大国经济的韧性与底气，全年规上纺织企业工业增加值同比增长1.8%；实现营业收入4.5万亿元，利润总额达1,575.4亿元；纺织业、服装业、化纤业固定资产投资完成额同比分别增长4.3%、5.2%和12.3%；全国限额以上服装、鞋帽、针纺织品类商品零售额突破1.5万亿元。据海关总署统计快讯数据，2025年我国纺织品服装出口总额达2,937.7亿美元，同比下降2.4%。其中，纺织品出口1,425.8亿美元，同比增长0.5%；服装出口1,511.8亿美元，同比下降5.0%，尽管国际经贸环境依然复杂严峻，短期内纺织服装出口仍面临多重压力与挑战，但我国纺织行业依托完备的产业体系优势、全球领先的创新能力以及高效协同的供应链网络，在国际市场上仍具备坚实的长期竞争优势。面对新形势，纺织外贸企业通过持续优化产品结构、积极创新贸易模式、大力拓展多元市场等方式，深度融入全球产业链供应链体系，将不断增强行业抗风险能力与发展韧性。在巩固外贸基本盘的基础上，推动我国纺织行业向全球价值链高端迈进，实现更高质量的发展。

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、新型城镇化建设业务

公司积极应对复杂多变的市场形势，加强产业链分工协作，市政建设、商品房、工程施工、科技园区投建运、商业服务等业务协同发展。报告期内，公司顺应市场趋势变化，适时调整业务主攻方向和推进节奏，着力攻坚，房产存量促去化；积极拓展，施工增量谋扩充；充分发挥产业链的支撑互补作用，扎实推进各项经营活动。此外，公司还积极在健康产业、物业服务等领域进行业务布局，新动能培育加速推进。报告期内，公司实施城市公用基础设施、产业园区、工业厂房、商品房等项目建设总面积达56.16万m<sup>2</sup>；竣工房屋建筑面积38.81万m<sup>2</sup>、市政道路约14.15公里，完成市政绿化面积约5公顷。

### （1）施工业务

建筑施工事业部积极延伸业务链条与创新业务模式，报告期内累计合同中标金额 6.56 亿元，成功拓展常州空港产业园科技企业加速器(二期)项目、常州库博利业新能源储能系统生产基地项目、海河镇阜中村新建农村社区一期项目、连云港百佳年代高分子材料生产项目等 21 个项目。为增强综合竞争力，该事业部下子公司达辉建设在报告期内成功新增劳务资质及建筑装饰装修专业承包二级资质，资质体系得到进一步完善；并荣获常州市五一劳动奖状，彰显工程建设领域工匠精神。公司采用“计划引领、提前策划、动态跟踪、专业支撑、问题解决”的闭环项目管理模式，有效赋能项目全周期管理和高效履约，前期中标的高新·生命健康产业园、常州市第一人民医院高新院区等施工项目有序推进；报告期内完工常州中科遗传中心装修改造项目、牡丹都汇一期项目、射阳安置房一期项目等；作为公司首个大跨度钢结构公建项目——新龙湖演艺中心项目，公司构建了设计、采购、施工深度融合的全过程管控体系，并实现了大吨位整体吊装技术突破，截至报告期末已完成主体验收。

市政施工事业部深耕区域市场，创新业务拓展模式，报告期内累计中标 19 个项目，合同中标金额 3.63 亿元，在包含运营在内的全生命周期服务、水利业务等领域均实现创新突破，有效提升公司全链条服务能力。市场准入已覆盖 6 省，入驻 18 个市场平台，成功获取了百丈产业园、新北水环境治理、新中轴产城融合、澡港河水取退水工程施工总承包、新龙湖公园运维服务项目。公司发扬“城建铁军”精神，紧抓重点项目建设与交付：新中轴产城融合、百丈产业园、洛阳高中、高铁常州北站北门厅改造均已竣工交付；前期中标的龙江路高架北延工程已于年内顺利实现通车，项目凭借规范管理、智能建造与卓越品质屡获殊荣，其中“基于安全预警管理系统的工程施工智慧监管”应用场景，入选省级智慧工地示范案例库；项目 QC 获评江苏省交通运输行业优秀质量管理一等奖、省级安全生产标准化工地并入选 2025 年江苏省智能建造试点项目名单。

## （2）房地产项目开发

房开事业部突破难点全力推进房产存量销售，加强尾盘滞重去化，执行“一盘一策”及“一事一议”机制，紧抓常州“房补”政策期，积极借力“房票”政策，加快销售去化速度，实现签约面积 12.11 万 $m^2$ ，签约金额 15.89 亿元。通过与常州住房一体化平台深度合作，联合打造“丹品荟”集成式营销中心，采用“线上直播+线下分销”的立体营销模式，精准目标客群，有效提升项目曝光率与转化率。报告期内，公司加强高品质项目推进，绿都万和城项目建设按计划稳步推进，国色风华项目、牡丹都汇项目、世纪之光项目及牡丹大观和苑项目实现了高品质交付，其中牡丹都汇项目不仅提前交付还实现了交付即办产证，大幅提升客户满意度。公司为落实“好房子”建设，围绕高品质课题开展专题研究，实地考察南京、无锡、苏州、杭州等主要城市标杆项目 30 余个，从产品、配套、服务等维度对标学习，逐步构建完善公司高品质产品体系，并竞得了常州市新北区约 5.64 万方的住宅用地，拟用于打造公司“高品质”住宅标杆项目。

## （3）园区建设运营

黑牡丹科技园正在持续优化“中欧（常州）检验检测认证国际合作产业园”的运营管理，为检验检测认证行业的企业提供全产业链配套服务，凸显产业集聚和园区品牌效应。园区是省级工业旅游示范区，且被评定为“常州市级科普教育基地”，截至报告期末，建成载体面积约 35.70 万平方米，共入驻及注册包括行业世界排名第一的 SGS 通标等在内的检验检测相关机构 100 余家，获评“国家检验检测公共服务示范平台”、“国家检验检测高技术服务业集聚区”等国家级荣誉。报告期内，科技园一期 40#房项目已取得施工许可证并开工建设，目前已完成主体验收。

黑牡丹常州数字经济产业园区以传感器生产研发、工业互联网、数字信息技术、新材料、新能源等为主导产业方向，致力打造绿色低碳示范园区。园区位于常州新北区高铁新城板块和龙虎塘传感小镇双重辐射区域内，总可租售面积为 10.27 万平方米；截至报告期末，园区内建成了 16 幢厂房，其中已有 4 幢厂房实现全部出租或者出售，7 幢厂房实现部分出租，招商工作持续推进，招引 10 余家新质生产力优质企业入驻。

南城脚·牡丹里文化创意产业园位于常州市大运河文化带建设及老城厢复兴发展中心区域，贯彻“让城市留下记忆”的精神，秉承工业遗存活化利用的原则，将具有 80 余年历史记忆的老厂房打造为具有文化互动交流功能的文创园区，并成功入围江苏省第二批省级工业遗产名单。报告期内，园区持续推进业态升级与品牌招商，截至报告期末，园区已开业商家 30 余家，园区整体招商出租率 97%，2025 年度客流量近 80 万人次，一站式满足常州人的吃、喝、玩、学、购等消费需求，工业遗产活化利用成效进一步显现。

## （4）物业服务及健康产业

牡丹物业在管物业服务面积总计超 210 万 $m^2$ ，涵盖住宅类、商办类、产业园区、案场、公园等共 22 个项目，并获评常州市新北区“A+级物业服务企业”，旗下管理的碧春雅园、牡丹国际花园项目双双入选“新北区 2025 年度区级商品房红榜项目”。物业服务持续推进线上服务和特色增值服务，服务品质稳步提升。

公司积极探索创新养老服务模式，正在推进和完善“PEONY 全龄汇”品牌体系建设。报告期内，首个“PEONY 全龄汇”落地项目——绿都万和城全龄汇项目已开业运营。该项目围绕养老、托育、社区餐饮等服务场景，持续完善社区嵌入式全龄服务综合体运营模式，打造代际共融、全龄照护的康养服务综合体，为“PEONY 全龄汇”项目成为“未来高品质完整社区示范项目”打下坚实基础，并为后续项目复制拓展积累实践经验。全龄汇绿都服务中心 2025 年下半年正式对外开放并入选国家发改委 2025 年银发经济典型案例。

## 2、纺织服装业务

2025 年，公司纺织服装业务紧盯市场动态，合理配置内外部资源，加速推进越南生产基地建设，着力构建国际化产能布局，加快培育新质生产力。

### (1) 内外兼修双轨模式，夯实高效营销矩阵

纺织业务持续深耕市场开拓、构建多元客户矩阵，一方面深化核心客户合作，其中国外以越南工厂的初创为契机，逐步推进 AEO、GAP、TARGET 等品牌的产能向越南工厂转移，国内则是深化同江南布衣等品牌的合作，不断提升核心客户粘性；另一方面积极拓展新兴市场，通过参加上海、杭州国内及荷兰、越南、日本、孟加拉、意大利等国际总共 11 场面料服装展会，持续扩大品牌影响力，新开拓了 Sainsbury's、PierreCardin、s.Oliver、Honeys 等国际品牌。

服装业务聚焦本厂生产高效与外协深耕，深化运营管控，推进内外联动的生产精益化管理；聚焦国内外重点市场开拓，打造面料的优质资源以及服装洗水工艺的独特优势，深挖核心客户资源，优化订单结构，通过数据分析，实施差异化服务和生产倾斜策略，增加客户粘度，部分核心客户下单同比增加约 80%，同时加大新客户开发，新拓韩国 ISAE、新加坡 LOVEBONITO、英国 FUMONEY、帝人等客户，持续深化与内销知名客户的合作。品牌端线上聚焦电商团队建设，推动“自有主播+达人合作”双驱动策略，强化粉丝粘性并提升品牌知名度，同时拓展多平台电商新渠道；线下利用“黑牡丹牛仔空间”“丹宁家”“工厂集合店”等综合体持续发挥服装、面料营销与技术服务联动功能，为客户提供一站式服务，彰显了产业链的合力优势；通过线上直播+线下互动等机制提升老客户复购率。

### (2) 技术产品双创新，提升自主研发能力

公司充分发挥黑牡丹牛仔产业研究院平台，适配全球牛仔市场需求，着力开发新产品、突破新技术，抢占高端市场份额。报告期内，公司根据行业可持续发展趋势和差异化产品的新需求，不断开发和升级迭代新产品，聚焦功能性牛仔开发、染色技术开发、后整理深加工开发三大研发重点，相继开发了生物基牛仔面料、差异化彩色牛仔面料、植绒牛仔面料、连续式镭射牛仔面料、钩花牛仔面料和轻奢亚麻系列牛仔面料等。公司与欧洲知名公司联合开发靛蓝染色新技术，并持续完善泡沫染色工艺研究及牛仔面料研发；与江南大学合作创建了“江苏省研究生工作站”，共推的泡沫染色项目累计申请发明专利 7 项，着眼于解决生产实际问题，实现企业与高校的优势互补。子公司黑牡丹纺织成功入选常州市近零碳工厂。

报告期内，子公司黑牡丹纺织新增授权发明专利 3 项、实用新型专利 3 项。公司开发的“绿野仙踪”“雏菊入夏”“霓虹溢彩”“清凉醉墨”4 只产品荣获 2025 中国国际面料设计大赛/2026 春夏中国流行面料入围评审优秀奖；“蜜瓜纹环保牛仔布”获 2024 年度江苏省纺织工程学会科学技术三等奖；“蓝色部落”“松弛棉麻”“雾暗云深”等三款面料荣获 2025 中国国际面料设计大赛/2026/27 秋冬中国流行面料入围评审优秀奖。

### (3) 聚焦海外布局，全力推进越南项目落地生根

为顺应纺织行业国际供应链调整及国际贸易格局变化的趋势，深度配置全球资源，更好地为海外客户提供产品和服务，公司于 2024 年正式启动“越南纺织生产基地”项目，设立子公司越南纺织，取得了位于越南广宁省海河工业园区 180 余亩的土地用于建设“越南纺织生产基地”。作为“走出去”战略的核心载体，越南生产基地建设稳步推进，截至报告期末，项目基建整体进度已达 90%，主要单体建筑均已具备基本生产条件，一期主要生产设备的安装、调试及试车工作已完成，实现海外业务关键突破。针对项目后期运营管理，公司坚持人才引育并重，已完成首批外派人员到岗并招募越南储备人才，完成组织架构及相关制度和管理办法的制定，完成越南 EHR 系统

建设，确立“制度管人、流程管事”的治理格局，同步推进属地化管理标准与国内管控体系的有机衔接。

### 3、已投资项目情况

报告期内，公司通过牡丹创投投资的重点项目发展较好：

赛迈科主要从事特种石墨材料的研发、生产、深加工，为国家级专精特新“小巨人”企业，拥有国家级博士后工作站，产品应用领域包括半导体、光伏新能源、核电等，股权穿透后公司持股比例为8.20%。赛迈科已实现第四代核电反应堆型核电站的关键材料——核石墨的国产化，使我国核电领域全面自主可控能力得到进一步提升。截至报告期末，赛迈科累计申请专利约173项，授权约129项，其中发明专利约79项。主导承担制定了13项国家标准、5项行业标准、3项团体标准，参与制定1项国外先进标准。赛迈科向中国证券监督管理委员会浙江监管局报送上市辅导备案申请材料已获受理。报告期内赛迈科经营情况良好，荣获国家制造业转型升级基金优秀投资企业奖、首批浙江省制造业单项冠军企业、2025年度浙江省高新技术企业创新能力500强，通过重点支持的省级院士工作站认定，2025年2月赛迈科宁夏子公司荣获“宁夏优秀民营企业”称号。

中车新能源致力为客户提供超级电容等功率型储能器件及储能系统综合解决方案，具有完整自主知识产权的超级电容器技术研发及制造体系，主营业务是以超级电容为核心的单体、模组、系统等产品，广泛应用于轨道交通、风电装备、新能源汽车、重型机械、发电侧及用户侧储能等领域。中车新能源承担了国家科技部、军委装备部等多项国家级重点研发项目，荣获国家专利金奖、国家技术发明奖、省级科技进步奖等多项荣誉，累计获得国内外授权专利约230项，其中发明专利约121项。报告期内，中车新能源按计划推进“储能与智能电网”领域国家重点项目研发工作并通过中期线下检查，在电力调频、风电、道路交通、工业节能等领域中标、交付多个项目，营收较上年同比增长显著。

## 四、 报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### 1、品牌优势

“黑牡丹”品牌：经过几十年的打磨沉淀，“黑牡丹”品牌形成了较优的口碑效应和信任度，行业和区域内具有良好的影响力，并通过业务链的延伸扩展到其他领域。公司秉持生态文明理念，传承弘扬“工匠精神”，心系社会责任，注重股东回报，关注与社区、客户、员工的和谐发展，为公司发展、产业链延伸、转型奠定了良好的品牌基础。

### 2、技术及研发优势

作为全国最早生产牛仔布的企业之一，“黑牡丹”商标荣获中国驰名商标称号，并被原国家质量监督检验检疫总局批准为国内牛仔布行业第一个出口免验商品，获评中国质量诚信企业。公司是行业标准《色织牛仔布》的第一起草单位，并主导、参与了《绿色设计产品评价技术规范-牛仔面料》《弹力牛仔布》二项团体标准的制定。

自成立以来，公司始终注重产品质量的持续提高，注重科技创新和新产品研发，在牛仔布染色在线控制等领域填补了世界空白，又解决了牛仔布预缩率等行业难题。在技术研发上，充分发挥黑牡丹牛仔研究院优势，秉承可持续发展理念，洞察纺织行业绿色、节能、环保、高效产品的动向趋势，创新无水少水染色、泡沫染色、生物基染料染色等系列绿色环保技术。公司获得海关AEO高级认证证书，提升了公司海外市场竞争力。公司成立了以邓建军命名的“国家级技能大师工作室”，为高技能人才开展科研创新、技术攻关以及高技能人才的培育和技术技能传承创新等创造了有利条件，为保证产品质量提供了有力的技术支撑。2024年黑牡丹纺织被认定为江苏省专精特新中小企业，2025年获评常州市近零碳工厂，公司正通过加快智能制造升级步伐，不断提升运营效率和质量，持续投入研发资金用于设备改良和技术改造，形成在技术领域的核心竞争力。

公司拥有“建筑工程施工总承包壹级资质”、“市政公用工程施工总承包壹级资质”以及“房地产开发企业壹级资质”三大核心资质，极大地提升了公司在城建产业链一体化方面的竞争能力，使公司能够在建筑施工、市政工程和房地产开发等多个关键领域实现高效协同作业。通过产业链各环节的深度融合与紧密协作，公司进一步加强了产业链协同能力，能够为客户提供一站式、全方位的优质服务，在激烈的市场竞争中构筑起坚实的竞争优势。

### 3、产业布局优势

公司主营业务涵盖城市基础设施建设、土地前期开发、保障性住房建设、房地产开发、建筑施工、产业园区开发运营、纺织服装业务、物业服务及健康产业等业务领域。在产业发展和整体宏观经济面临较大压力的特殊环境下，适当的多产业布局，有助于不同业务板块协同发展，增强公司的经营韧性，降低经营风险，平滑不同产业发展周期中的业绩波动。

#### 4、资源整合优势

公司所在的江苏省常州市，地处长江三角洲中心地带，位于沪宁线中段，与苏州、无锡联袂成片，构成苏锡常都市圈，亦在上海大都市圈范围，经济发展区位优势明显；2023年，常州成功成为江苏第五座GDP万亿之城，实现综合实力大跨越、城市能级大提升。《常州市政府工作报告》指出2025年将有序推进高铁新城建设，加速实施第二工人文化宫、市一院高新院区等项目。公司实际控制人为常州市新北区人民政府，常州市新北区与常州国家高新技术产业开发区实行“两块牌子，一套班子”的运行模式，常州国家高新技术产业开发区是国务院批准成立的首批国家级高新区之一；作为常州市主要的经济增长点、对外开放的重要区域以及最大的高新技术辐射源和产业化基地，近年来常州市新北区GDP、固定资产投资、财政总收入及企业的销售总收入等主要经济指标均保持了增长，高铁新城、常州北站站城一体综合枢纽建设等重点项目亦均位于新北区。公司作为常州市新北区国有控股上市公司，深耕常州区域，具有较高的市场美誉度和区域竞争优势，拥有良好的政企关系，具备较好的资源配置能力及区域协同运作能力，有助于公司未来业务进一步发展和业务模式创新。

#### 5、运营管控优势

公司作为下辖38家控股子公司的产业控股集团，具有良好的产业资源整合经验和多业务管理能力，通过产业间资源互补和共享，从而实现公司整体利益最大化。公司以组织盈利、市场化运作为核心，突出扁平化管理架构模式，设置“集团+事业部”两层架构，通过“集团战略引领、职能协同支撑”联动协同，事业部内部通过“端到端业务”闭环协同，形成“战略+运营”的协同型组织管理模式，深化市场化改革，以组织变革为契机，以经营成果实现为核心，以跨部门协同为支撑，通过组织绩效、运营管控、数智化平台等方式，为事业部运营提供指导统筹和管理赋能，持续优化业务流程；事业部根据自身市场特点制定具体经营策略，在对内部业务运营整体规划的基础上，构建目标制订、推进实施、检查控制、分析改进的全价值链高效运营体系，不断提升运营效率和市场化能力，形成集团与事业部的运营落地协同管理模式。

#### 6、多元化的融资优势

公司是“AA+”信用评级的国有控股上市公司，信用良好，现金流稳定，抗周期性强，拥有多元化的融资渠道。

凭借多年来在市场上形成的良好信誉和合作基础，公司与国内主要银行及多家金融机构建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，融资利率稳定、授信额度充足。同时，公司利用上市公司平台拓宽融资渠道，积极通过发行短期融资券、中期票据、公司债券、境外债券等直接融资方式，不断加强资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通，有效控制融资成本。多元化的融资方式将进一步增强公司资金筹措的灵活性、稳定性，为公司业务发展提供持续高效的资金支持。

### 五、 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入452,773.91万元，实现归属于母公司所有者净利润6,680.01万元；截至报告期末，归属于上市公司股东的净资产1,045,325.99万元。

#### （一）主营业务分析

##### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	4,527,739,124.29	4,812,696,105.97	-5.92
营业成本	3,495,035,931.70	3,104,809,110.34	12.57
销售费用	115,217,039.19	81,406,284.61	41.53
管理费用	227,539,529.17	246,530,509.89	-7.70



财务费用	-84,496,893.56	-154,924,507.25	45.46
研发费用	20,754,750.90	29,574,984.19	-29.82
经营活动产生的现金流量净额	-146,200,021.53	561,912,690.69	-126.02
投资活动产生的现金流量净额	-11,468,288.04	222,469,070.97	-105.16
筹资活动产生的现金流量净额	-1,412,670,934.28	-1,095,981,231.41	-28.90

营业收入变动原因说明：主要系本期地产项目收入较上年同期减少所致；

营业成本变动原因说明：主要系本期房地产项目毛利率下降及上期项目结算审定后成本结转综合所致；

销售费用变动原因说明：主要系本期销售服务费、广告及展览费、租赁及物业费等较上期增加所致；

管理费用变动原因说明：主要系行业管理及中介费、职工薪酬等减少综合所致；

财务费用变动原因说明：主要系利息收入较上期减少所致；

研发费用变动原因说明：主要系本期公司结合市场需求优化研发投入结构，加强研发项目过程管理，提升研发资源使用效率，研发费用同比有所下降；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系受房地产项目周期影响，本期销售回款较上年同期减少及本期发生土地款支出等综合所致；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上期收回对参股子公司环龙星辰借款而本期未发生，本期支付越南生产基地投入增加以及收回结构性存款或投资目的的定期存款增加综合所致；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期融资净额较上期减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 452,773.91 万元，其中主营业务收入 445,768.56 万元，其他业务收入 7,005.35 万元；营业成本 349,503.59 万元，其中主营业务成本 344,541.32 万元，其他业务支出 4,962.27 万元。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
纺织行业	675,935,714.36	543,557,484.44	19.58	-19.04	-18.33	减少 0.70 个百分点
建筑行业	2,268,766,966.85	1,733,169,642.56	23.61	50.40	51.09	减少 0.35 个百分点
房地产行业	1,457,579,836.84	1,116,653,082.38	23.39	-37.79	-4.43	减少 26.75 个百分点
其他	55,403,085.17	52,032,997.85	6.08	-13.29	-28.34	增加 19.72 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
纺织服装	675,935,714.36	543,557,484.44	19.58	-19.04	-18.33	减少 0.70 个百分点
工程施工	2,231,077,060.04	1,733,169,642.56	22.32	53.10	51.09	增加 1.03 个百分点
地产业务	1,457,579,836.84	1,116,653,082.38	23.39	-37.79	-4.43	减少 26.75 个百分点
土地前期开发项目收益	37,324,488.97		100.00	-25.63		不适用

万顷良田工程项目收益	365,417.84		100.00	-65.54		不适用
其他	55,403,085.17	52,032,997.85	6.08	-13.29	-28.34	增加 19.72 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
国内	4,157,660,591.26	3,203,334,047.71	22.95	-4.00	16.97	减少 13.81 个百分点
国外	300,025,011.96	242,079,159.52	19.31	-28.46	-23.14	减少 5.59 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

- 1) 纺织服装收入较上年同期减少主要系销量减少所致，收入成本同方向变动所致；
- 2) 工程施工收入较上年同期增加主要系本期龙江路高架北延工程产值增加，收入成本同方向变动所致；
- 3) 地产业务收入和成本较上年同期减少主要系受房地产项目交付周期和房地产市场影响、本期项目交付确认的收入和成本同步减少所致；
- 4) 土地前期开发项目收益较上年同期减少主要系该项目本期发生的拆迁、工程量减少，结算的项目收益相应减少所致；
- 5) 万顷良田工程项目收益较上年同期减少主要系项目本期结转项目收益较上年同期减少所致；
- 6) 国外收入成本同比减少，主要系海外客户订单量减少导致纺织服装出口业务减少；国内收入同比减少主要系受房地产项目交付周期影响，成本同比增加主要系本期工程施工投入增加及上期项目结算审定后成本结转所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							情况说明
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	
纺织行业	原材料	388,862,297.09	11.12	486,381,724.75	15.67	-20.05	主要系本期销量下滑、收入减少，成本同比减少所致；
	人工工资	61,101,498.65	1.75	67,939,669.56	2.19	-10.07	
	折旧	11,803,383.97	0.34	13,625,129.87	0.44	-13.37	
	能源	28,378,116.93	0.81	33,840,249.84	1.09	-16.14	
	外加工费	53,412,187.80	1.53	63,785,166.43	2.05	-16.26	
	小计	543,557,484.44	15.55	665,571,940.44	21.44	-18.33	
房地产行业	土地成本	747,119,310.77	21.38	410,455,695.63	13.22	82.02	1) 本期土地成本较上年同期增加主要系本期交付的房地产项目总土地成本较高所致； 2) 本期建安成本及配套(建安合同造价)等
	建安成本及配套(建安合同造价)等	369,533,771.61	10.57	757,898,545.70	24.41	-51.24	
	小计	1,116,653,082.38	31.95	1,168,354,241.33	37.63	-4.43	

							较上年同期减少主要系本期竣工交付的房地产项目减少所致；
建筑行业	施工成本（施工合同）等	1,733,169,642.56	49.59	1,147,121,031.60	36.95	51.09	主要系本期收入增加、投入同步增加所致。
	小计	1,733,169,642.56	49.59	1,147,121,031.60	36.95	51.09	
其他行业	其他成本	52,032,997.85	1.49	72,610,538.67	2.34	-28.34	
	小计	52,032,997.85	1.49	72,610,538.67	2.34	-28.34	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额162,920.49万元，占年度销售总额35.98%；其中前五名客户销售额中关联方销售额16,376.49万元，占年度销售总额3.62%。

前五名供应商采购额85,602.34万元，占年度采购总额28.44%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0.00万元，占年度采购总额0.00%。

B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	常州国家高新技术产业开发区（新北区）卫生健康局	10,419.98	2.30
2	常州高新明辉产业园管理有限公司	8,815.87	1.95
3	常州奕方建设发展有限公司	7,560.62	1.67
4	江苏城东建设工程有限公司	7,211.56	1.59

注：上表为本年度前 5 名客户中的新增客户。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	天虹（中国）投资有限公司	13,809.60	4.59
2	南京明辉建设有限公司	10,879.81	3.61
3	南通市港闸市政工程有限公司	10,846.05	3.60

注：上表为本年度前 5 名供应商中新增供应商。

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用**D. 报告期内公司存在贸易业务收入**适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用**3、费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	115,217,039.19	81,406,284.61	41.53
管理费用	227,539,529.17	246,530,509.89	-7.70
研发支出	20,754,750.90	29,574,984.19	-29.82
财务费用	-84,496,893.56	-154,924,507.25	45.46

**4、研发投入****(1). 研发投入情况表**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	20,754,750.90
本期资本化研发投入	0.00
研发投入合计	20,754,750.90
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.46
研发投入资本化的比重 (%)	0.00

**(2). 研发人员情况表**适用 不适用

公司研发人员的数量	86
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	4.65
<b>研发人员学历结构</b>	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	4
本科	40
专科	25
高中及以下	17
<b>研发人员年龄结构</b>	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	1
30-40岁(含30岁,不含40岁)	26
40-50岁(含40岁,不含50岁)	43
50-60岁(含50岁,不含60岁)	16

60岁及以上	0
--------	---

## (3). 情况说明

适用 不适用

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

## 5、 现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上年金额	同期增减率（%）
经营活动产生的现金流量净额	-146,200,021.53	561,912,690.69	-126.02
投资活动产生的现金流量净额	-11,468,288.04	222,469,070.97	-105.16
筹资活动产生的现金流量净额	-1,412,670,934.28	-1,095,981,231.41	-28.90

(1) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系受房地产项目周期影响，本期销售回款较上年同期减少及本期发生土地款支出等综合所致；

(2) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上期收回对参股子公司环龙星辰借款而本期未发生，本期支付越南生产基地投入增加以及收回结构性存款或投资目的的定期存款增加综合所致；

(3) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期融资净额较上期减少所致。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

## 1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
合同资产	62,493,081.70	0.23	2,206,390.42	0.01	2,732.37	主要系未到期的质保金增加所致；
在建工程	188,675,256.87	0.69	74,210,524.69	0.26	154.24	主要系越南生产基地投入增加所致；
使用权资产	11,908,046.74	0.04	2,106,059.13	0.01	465.42	主要系本期新增办公场所租赁所致；
长期待摊费用	48,862,926.55	0.18	7,321,677.90	0.03	567.37	主要系全龄汇及办公场所发生装修费所致；
合同负债	231,480,477.40	0.84	165,346,820.38	0.57	40.00	主要系预售商品房款增加所致；
租赁负债	8,240,375.15	0.03	2,253,933.10	0.01	265.60	主要系本期新增办公场所租赁所致；
货币资金	1,877,913,806.57	6.84	3,435,957,558.44	11.92	-45.35	主要系本期融资净额减少所致；
交易性	0.00	0.00	140,029,173.90	0.49	-100.00	主要系本期赎回银行理财

金融资产						产品所致；
预付款项	15,945,858.63	0.06	29,597,285.50	0.10	-46.12	主要系项目交付后，项目前期支付款项结算所致；
其他流动资产	342,537,567.74	1.25	1,019,081,855.11	3.53	-66.39	主要系本期部分北部新城投入转入其他非流动资产所致；
应交税费	185,972,382.20	0.68	447,623,128.35	1.55	-58.45	主要系本期期末计提的应交企业所得税和土地增值税等较上年期末减少所致；
应付债券	3,592,812,474.29	13.09	5,194,460,146.01	18.02	-30.83	主要系本期应付债券转入一年内到期的非流动负债所致；
长期应收款	47,748,895.53	0.17	0.00	0.00	不适用	主要系本期新增收款期超一年的合同款所致；
预计负债	5,409,318.38	0.02	0.00	0.00	不适用	主要系本期对合同纠纷争议事项计提了相应的风险准备金所致；
递延收益	989,690.72	0.00	0.00	0.00	不适用	主要系本期收到政府补助所致。

## 2、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末			期初		
	账面余额	账面价值	受限类型	账面余额	账面价值	受限类型
货币资金	349,936,823.93	349,936,823.93	保证金	333,022,481.18	333,022,481.18	保证金
存货	2,560,438,291.78	1,892,842,649.23	贷款抵押	3,109,205,894.74	3,072,420,478.32	贷款抵押
固定资产	543,696,906.29	306,977,796.21	贷款抵押	543,696,906.29	332,803,399.30	贷款抵押
投资性房地产	89,556,357.53	81,877,725.93	贷款抵押	67,999,146.88	63,791,924.54	贷款抵押
合计	3,543,628,379.53	2,631,634,995.30		4,053,924,429.09	3,802,038,283.34	

## (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见本节“三、经营情况讨论与分析”。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	常州市	64,302.00		128,604.00	否		
2	常州市	104,500.00		287,415.00	否		
3	常州市	56,370.00		84,555.00	否		
合计		225,172.00		500,574.00			

## 2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	常州市	绿都万和城 06、07 地块	住宅、办公楼、车位	在建项目	49,922.30	167,065.00	242,050.81	155,111.00	86,939.81	148,886.32	11,625.13
2	常州市	绿都万和城 09 地块南侧	住宅、商业、车位	竣工项目	39,190.55	134,623.00	213,255.15		213,255.15	103,872.68	14,739.28

3	南京市	牡丹大观和苑	住宅、商业、车位	在建项目	52,397.88	104,790.35	148,841.63	71,383.99	77,457.64	380,000.00	15,741.91
4	常州市	黑牡丹科技园一期（1.2期）	其他	在建项目	68,575.00	108,876.29	147,472.33	14,426.33	59,425.15	69,815.00	6,154.79
5	常州市	黑牡丹常州数字经济产业园	其他	竣工项目	52,078.00	104,156.00	109,303.00		109,303.00	45,000.00	2,276.89
6	常州市	牡丹招商公园学府	住宅、商业、车位	竣工项目	87,705.00	194,708.13	251,410.81		251,410.81	350,848.67	11,049.31
7	常州市	牡丹都汇（宏光地块）	住宅、商铺、车位	在建项目	62,334.00	124,668.00	168,818.00	78,448.05	90,369.95	183,106.00	15,079.97

### 3、报告期内房地产销售和结转情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售（含已预售） 面积(平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	苏州市	月亮湾	住宅、商业	8,150.91	33.03	33.03	15.24	
2	常州市	绿都万和城08地块	住宅、别墅、商业、车位	130.74				
3	常州市	绿都万和城04地块	商铺、车位	31,850.11	894.54	5,006.38	6,123.04	1,595.27
4	常州市	绿都万和城01地块	商铺、住宅、车位	446.60				
5	常州市	绿都万和城11地块	住宅、车位	2,954.63				
6	常州市	绿都万和城12地块	住宅、车位	399.20				
7	常州市	绿都万和城06、07地块	住宅、办公楼、车位	6,915.93	32.48	603.69	783.04	285.46
8	常州市	绿都万和城09地块北侧	住宅、商铺、车位	90,205.72	24,921.92	20,709.80	24,894.32	5,003.92
9	常州市	绿都万和城09地块南侧	住宅、商铺、车位	45,322.42	7,606.62	6,881.32	7,753.05	725.30
10	湖州市	星月湾(太湖天地)	住宅、储藏室、车位	910.24				
11	常州市	欣悦湾	住宅、商业、车位	2,047.21				
12	常州市	新桥商业街	住宅、商业、车库	40,401.93	4,057.07	4,057.07	1,888.68	
13	常州市	百馨五期-商铺	商铺	2,092.17	2,092.17	2,092.17	2,032.74	
14	常州市	黑牡丹科技园一期（1.1期）	其他	7,276.01	923.09	923.09	817.59	
15	常州市	黑牡丹科技园一期（1.2期）	其他	9,500.89	6,194.28	6,194.28	3,247.08	
17	常州市	牡丹招商公园学府	住宅、商业、车位	84,986.01	24,489.91	22,779.15	30,760.47	3,492.84



18	常州市	三江公馆	住宅、商业、办公	28,947.97	6,483.75	3,773.92	3,444.53	3,086.59
21	常州市	牡丹都汇（宏光地块）	住宅、商铺、车位	72,950.02	32,243.96	37,960.76	42,846.25	4,803.82
23	常州市	牡丹学府	住宅、车位	411.68	58.06	58.06	6.96	0.00
24	常州市	水岸首府	车位	3,950.89	217.03	217.03	31.45	0.00
25	常州市	祥龙苑	住宅	340.05				0.00
26	南京市	牡丹大观和苑	住宅、商铺、车位	44,598.88	10,802.97	7,997.93	17,893.38	2,805.04

报告期内，公司共计实现销售金额158,876.39万元，销售面积121,050.88平方米，实现结转收入金额142,537.81万元，结转面积119,287.68平方米，报告期末待结转面积21,798.24平方米。

#### 4、报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5、报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,008,474.89	3.42	15,974.04

#### 6、其他说明

适用 不适用

**（五）投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

公司参股股权投资企业共 15 家，主要涉及实体产业及金融业；

本期增加投资 1 家企业，主要系 2025 年 1 月牡丹创投参与出资发起设立常州市新北区和嘉新碳创业投资合伙企业（有限合伙）。本基金认缴出资总额为人民币 10,000 万元，牡丹创投作为有限合伙人认缴出资人民币 1,900 万元，占本基金份额的 19%。截至报告期末，公司对该基金实缴出资 418 万元。

本期减少投资 1 家企业，主要系 2025 年 1 月，绿都房地产将持有的环龙星辰的全部 35%股权以 815 万元的对价转让给了环龙实业并完成了工商变更登记手续。

截至报告期末，公司对外参股投资账面余额 26.19 亿元，较年初 24.87 亿元增加 1.32 亿元，主要系本期江苏银行股票期末公允价值上升导致其他权益工具增加及权益法下核算长期股权投资确认投资收益等综合所致；

参股情况详见下表：

单位：元 币种：人民币

序号	参股企业名称	持股比例	期末余额
1	金瑞碳材料	39.16%	163,493,703.37
2	绍兴港兴	30.00%	0.00
3	无锡绿鸿	35.00%	0.00
4	丹宏置业	49.00%	931,757,888.04
5	上海港兴	40.00%	0.00
6	宜兴江南天源投资咨询有限公司	29.00%	290,000.00
7	中盈（常州）装配式建筑有限公司	17.60%	2,505,201.18
8	中车新能源	5.69%	18,928,004.66
9	常州上市后备企业股权投资基金（有限合伙）	18.35%	11,008,500.00
10	常州市新北区和嘉新碳创业投资合伙企业（有限合伙）	19.00%	4,180,000.00
11	常州荣碳新能源科技合伙企业（有限合伙）	3.00%	0.00
12	飞月纺织服装公司	/	0.00
13	宜兴基金	30.25%	0.00
14	江苏银行	/	1,487,200,000.00
15	宁沪高速	/	121,100.00
	合计	/	2,619,484,397.25

注：（1）飞月纺织服装公司账面余额 10 万元，已根据预计可收回金额计提减值准备 10 万元，故账面价值为 0 元；

（2）截至本期末，公司仍持有宜兴基金 30.25% 份额，账面余额为 0 元，主要系出于谨慎性原则考虑，公司将收到的投资回款优先视为收回投资成本所致；

（3）截至本期末，公司仍持有常州荣碳新能源科技合伙企业(有限合伙)3% 份额，账面余额为 0 元，主要系出于谨慎性原则考虑，公司将收到的投资回款优先视为收回投资成本所致。

### 1、重大的股权投资

适用  不适用

### 2、重大的非股权投资

适用  不适用

### 3、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	1,404,260,000.00	82,940,000.00	1,203,730,000.00					1,487,200,000.00
股票	153,100.00	-32,000.00	109,580.00					121,100.00
其他	29,173.90	-12,429.55				16,744.35		0.00
其他	45,309,311.22	-7,439,605.38			4,180,000.00	5,138,000.00		36,911,705.84
其他	16,995,364.29					4,903,396.60		12,091,967.69
其他	140,000,000.00					140,000,000.00		0.00
其他	0.00				478,710.00	478,710.00		0.00
合计	1,606,746,949.41	75,455,965.07	1,203,839,580.00		4,658,710.00	150,536,850.95		1,536,324,773.53

### 私募基金投资情况

适用  不适用

公司全资子公司牡丹创投参与出资发起设立常州市新北区和嘉新碳创业投资合伙企业（有限合伙），重点投资于常州国家高新区内新能源、先进碳材料等领域及有关的设备、制造等上下游产业链相关的早期或成长期企业。本基金认缴出资总额为人民币 10,000 万元，牡丹创投作为有限合伙人认缴出资

人民币 1,900 万元，占本基金份额的 19%（详见公司公告 2025-006）。2025 年 3 月 26 日，该基金在中国证券投资基金业协会完成备案手续，并取得了《私募投资基金备案证明》（详见公司公告 2025-008）。报告期内，公司对该基金实缴出资 418 万元。

## （六）重大资产和股权出售

适用 不适用

## （七）主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
1	黑牡丹置业	子公司	房地产开发	50,000	956,352.36	513,881.24	5,741.51	14,530.74	11,876.84
2	牡丹汇都	子公司	房地产开发	86,000	164,272.01	68,565.85	42,846.25	-125.81	-114.09
3	牡丹招商	子公司	房地产开发	45,000	55,320.50	49,100.45	30,760.47	551.28	554.28
4	绿都房地产	子公司	房地产开发	20,000	307,624.43	42,850.75	39,873.69	11,701.06	9,390.85
5	牡丹华都	子公司	房地产开发	2,000	38,571.63	38,195.75	2,564.49	965.65	714.75
6	牡丹瑞都	子公司	房地产开发	5,000	28,092.63	23,744.65	3,340.38	-378.12	-378.19
7	牡丹晖都	子公司	房地产开发	110,000	205,096.58	14,887.27	17,893.38	-26,412.37	-26,410.61
8	浙江港达	子公司	房地产开发	5,000	9,194.30	8,086.09		123.22	92.13
9	御盛房地产	子公司	房地产开发	3,200	6,975.75	5,027.69	1.24	-714.78	-714.78
10	牡丹君港	子公司	房地产开发	500	3,287.06	2,861.10	11.5	-585.06	-585.06
11	黑牡丹发展	子公司	投资管理	500	1,779.47	365.59	1,838.60	185.55	185.55
12	黑牡丹建设	子公司	建筑业	22,166	669,826.96	167,731.86	79,348.74	21,276.82	16,101.67
13	八达路桥	子公司	建筑业	8,658	154,140.93	39,083.33	103,590.01	21,776.88	16,353.86
14	新希望	子公司	万顷良田工程	5,000	42,402.94	16,530.17	36.54	919.45	689.59
15	牡丹新龙	子公司	建筑业	700	9,016.76	8,471.10		767.95	575.96
16	中润花木	子公司	建筑业	100	1,177.52	331.15	649.12	13.35	11.78
17	达辉建设	子公司	建筑业	25,800	99,112.60	25,515.12	55,280.99	2,937.83	2,274.50
18	黑牡丹科技园	子公司	园区开发及运营	10,000	120,098.20	37,481.90	5,455.50	2,894.42	2,918.42

19	牡丹物业	子公司	物业管理	500	9,550.40	1,767.29	4,966.07	351.39	255.54
20	黑牡丹商服	子公司	餐饮及其他服务	2,500	783.09	609.87	1,148.59	93.49	92.16
21	全龄汇	子公司	健康养老服务	1,000	2,727.93	315.41	69.91	-616.62	-616.62
22	黑牡丹文化发展	子公司	园区运营	500	1,029.49	221.07	611.43	-88.4	-85.31
23	丹华君都	子公司	酒店运营	39,500	33,079.12	-1,744.77	2,858.15	-4,901.17	-4,903.67
24	新加坡公司	子公司	投资管理、贸易	0.5万新加坡元	40,490.43	40,371.55		751.49	630.68
25	黑牡丹纺织	子公司	纺织	8,000	77,245.33	24,875.25	57,931.24	808.79	803.68
26	黑牡丹香港	子公司	贸易	500万港币	23,773.50	15,613.42	5,385.36	298.35	502.74
27	越南纺织	子公司	纺织	1,440万美元	37,900.49	9,017.59		-581.72	-581.73
28	溧阳服饰	子公司	服装加工	1,800	1,476.96	1,429.59	267.55	-64.77	-66.21
29	荣元服饰	子公司	服装加工	5,000	4,580.36	-5,108.14	11,266.34	-1,085.45	-1,088.66
30	大德纺织	子公司	纺织	1,000	107.01	-10,476.37	464.34	-149.04	-149.04
31	黑牡丹进出口	子公司	进出口贸易	1,000	7,579.15	-11,426.34	9,261.50	170.56	233.23
32	黑牡丹香港发展	子公司	投资管理	67,100	81,160.17	68,927.61		4,038.62	4,038.62
33	牡丹新湖	子公司	投资管理	18,000	32,155.05	32,117.99		7,738.87	7,604.16
34	牡丹创投	子公司	投资管理	30,000	25,562.68	25,545.08		-1,351.11	-1,351.11
35	牡丹新兴	子公司	建筑业	4,200	16,602.12	12,745.78	21,269.77	2,640.91	1,980.68
36	库鲁布旦	子公司	贸易	100万美元	79.13	-110.06		-0.61	-0.61
37	上海晟辉	子公司	贸易	500	18.67	-480.69		-0.3	-0.3
38	黑牡丹香港控股	子公司	投资管理	1,000	68,058.34	-48,323.92		-5,148.85	-5,148.85

1、子公司黑牡丹置业 2025 年实现营业收入 5,741.51 万元，营业利润 14,530.74 万元，净利润 11,876.84 万元，净利润较上期减少 58,423.29 万元，主要系子公司分红减少所致；

2、子公司牡丹汇都 2025 年实现营业收入 42,846.25 万元，营业利润-125.81 万元，净利润-114.09 万元，净利润较上期增加 16,219.67 万元，主要系本期项目交付及上期计提存货跌价准备所致；

3、子公司牡丹招商 2025 年实现营业收入 30,760.47 万元，营业利润 551.28 万元，净利润 554.28 万元，净利润较上期增加 5,987.38 万元，主要系上期计提存货跌价准备所致；

4、子公司绿都房地产 2025 年实现营业收入 39,873.69 万元，营业利润 11,701.06 万元，净利润 9,390.85 万元，净利润较上期减少 26,067.29 万元，主要系本期房屋销售收入较上期减少所致；

5、子公司牡丹瑞都 2025 年实现营业收入 3,340.38 万元，营业利润-378.12 万元，净利润-378.19 万元，净利润较上期减少 6,305.04 万元，主要系上期土地增值税清算退税所致；

6、子公司牡丹晖都 2025 年实现营业收入 17,893.38 万元，营业利润-26,412.37 万元，净利润-26,410.61 万元，净利润较上期增加 17,208.81 万元，主要系本期项目交付及计提存货跌价准备较上期减少所致；

7、子公司御盛房地产 2025 年实现营业收入 1.24 万元，营业利润-714.78 万元，净利润-714.78 万元，净利润较上期减少 9,814.52 万元，主要系上期土地增值税清算退税所致；

8、子公司黑牡丹建设 2025 年实现营业收入 79,348.74 万元，营业利润 21,276.82 万元，净利润 16,101.67 万元，净利润较上期减少 2,653.92 万元，主要系本期利息支出增加所致；

9、子公司八达路桥 2025 年实现营业收入 103,590.01 万元，营业利润 21,776.88 万元，净利润 16,353.86 万元，净利润较上期增加 13,258.85 万元，主要系本期龙江路高架北延工程收入增加，利润同步增加所致；

10、子公司达辉建设 2025 年实现营业收入 55,280.99 万元，营业利润 2,937.83 万元，净利润 2,274.50 万元，净利润较上期减少 1,692.93 万元，主要系上期项目毛利较高所致；

11、子公司黑牡丹科技园 2025 年实现营业收入 5,455.50 万元，营业利润 2,894.42 万元，净利润 2,918.42 万元，净利润较上期增加 5,117.31 万元，主要系本期子公司分红转让子公司股权确认收益所致；

12、子公司丹华君都 2025 年实现营业收入 2,858.15 万元，营业利润-4,901.17 万元，净利润-4,903.67 万元，净利润较上期增加 1,821.28 万元，主要系上期结转物管费等费用而本期未发生所致；

13、子公司黑牡丹香港发展 2025 年实现营业收入 0 万元，营业利润 4,038.62 万元，净利润 4,038.62 万元，净利润较上期增加 4,654.10 万元，主要系子公司分红所致；

14、子公司牡丹新潮 2025 年实现营业收入 0 万元，营业利润 7,738.87 万元，净利润 7,604.16 万元，净利润较上期增加 375.33 万元，主要系本期利息收入增加所致；

15、子公司牡丹创投 2025 年实现营业收入 0 万元，营业利润-1,351.11 万元，净利润-1,351.11 万元，净利润较上期减少 969.78 万元，主要系本期公允价值变动损失及确认投资损失所致；

16、子公司牡丹新兴 2025 年实现营业收入 21,269.77 万元，营业利润 2,640.91 万元，净利润 1,980.68 万元，净利润较上期增加 54.41 万元，主要系本期销售收入较上年同期增加所致；

17、子公司黑牡丹香港控股 2025 年实现营业收入 0 万元，营业利润-5,148.85 万元，净利润-5,148.85 万元，净利润较上期增加 1,858.18 万元，主要系本期产生汇兑收益所致。

#### **(八) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

## 六、 公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

当前，虽然国际形势变乱交织，外部环境复杂严峻，但我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。2026年是“十五五”规划全面启动实施的开局之年。我国将坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

#### 1、新型城镇化建设运营业务

国家“十五五”规划提出，要深入推进以人为本的新型城镇化，坚持城市内涵式发展，大力实施城市更新，推动房地产高质量发展，加快构建房地产发展新模式，优化保障性住房供给，因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动。《政府工作报告》对2026年工作作出部署，明确提出推动新型城镇化和区域协调发展，高质量推进城市更新，盘活利用存量土地和闲置房屋设施，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。优化保障性住房供给，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设。

常州市“十五五”规划提出“国际化智造名城、长三角创新高地”的城市定位，着力优化和完善住房供应体系，建立“人房地钱”要素联动机制，盘活利用存量土地资源，加大“好房子”供给，更好满足改善型和刚性住房需求，推动房地产市场回稳向好。加快推进城市更新。创新完善城市更新机制，推动城市高质量更新、高水平运营、高效能治理。全面激活存量资源价值潜能，加强既有建筑改造利用，加快推进老旧小区改造、城中村和危旧房改造、城市公共空间改造利用等工作，推动环境改善、产业升级和消费扩容协同发展。常州市住房和城乡建设局2026年主要工作计划中提出了加快建设“好房子”，构建完善高品质住宅“1+N”政策体系；尽快落实“好政策”，深入推进购房资助政策2.0版；持续推进保障性住房配售工作，推动配售型保障性住房政策落地。随着国家与各地方相关支撑政策的实施，有望为公司新型城镇化建设业务提供新的发展机遇。

#### 2、纺织服装业务

国家“十五五”规划明确提出要优化提升传统产业，并将纺织行业列为重点产业。江苏省“十五五”规划进一步提出要巩固传统产业领先地位，深入实施传统产业焕新工程，支持纺织等产业锻长板，加快向价值链中高端迈进。要加快传统产业绿色低碳技术改造，培育建设一批绿色工厂、绿色工业园区，探索推进零碳（近零碳）工厂和园区建设。常州市“十五五”规划则立足做强先进制造业集群，加快传统产业转型，明确推动更多先进技术在纺织等领域应用覆盖，支持传统产业向产业链上下游延伸、向价值链高端迈进，稳住产业“基本盘”。在全球制造业格局深度调整与消费需求持续升级的背景下，纺织行业作为我国传统支柱产业，正经历深刻的转型升级，以新质生产力推动高质量发展，智能化、绿色化、品牌化成为行业发展的核心方向。

中国纺织工业已形成全球规模最大、最完备的产业体系，是世界纺织服装供应链保持稳定运转的重要支撑力量。中国纺织服装企业数量众多，市场集中度相对较低，大量中小企业分布在不同细分领域。从整体竞争格局来看，行业既存在具有规模优势和全球布局能力的大型企业，也包括在技术创新、产业链整合或细分市场领域具有竞争优势的专业化企业，呈现“头部引领、中小企业追赶”的竞争态势，行业集中度持续提升，龙头企业凭借规模优势、技术积累和品牌影响力，市场竞争地位不断巩固。

当前，全球经济增速放缓、单边主义保护主义抬头、美国关税政策频繁调整的复杂外部环境，对我国纺织行业构成挑战。然而我国纺织行业展现了完备制造体系优势、顶压前行的韧性与深度积聚的高质量发展内生动力。展望未来，行业发展将呈现以下趋势：一是智能制造加速升级，从单机自动化向全流程智能化演进，AI、大数据、数字孪生等技术将与生产环节深度融合；二是绿色低碳成刚性要求，碳足迹管理、清洁生产、循环利用将成为企业核心竞争力的重要组成部分；三是品牌国际化战略深化，行业从“产品出海”向“品牌出海”升级，自主品牌加速在东南亚、欧洲等国际市场布局，提升品牌影响力；四是产业用纺织品应用领域持续拓展，在医疗健康、交通运输、建筑建材、环境保护等领域深化，成为行业增长新引擎；五是消费需求引领产品创新，消费者对功能性、个性化、可持续产品的需求持续增长，推动行业从“规模扩张”向“质量提升”

转型。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

“十五五”期间，公司将以打造“成为品牌常青内容常新、核心竞争优势明显的产业控股集团，深化改革创新，推动转型升级”为发展规划总体目标，以“稳根固基、改革探新、转型升级、赋能提质”为战略重点，以“深挖传统业务焕新升级，构建有较强抗周期能力的‘压舱石’，转型新实业发展‘第二增长曲线’”为业务发展主线，坚持存量升级和增量转型并举，推动公司高质量发展。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年是公司十五五战略规划的开局之年，公司将围绕“战略开拓谋发展、稳基创新行致远”的工作主线，锚定高质量发展目标积极作为。通过加大创新转型力度激活发展动能，通过深化战略变革与组织改革优化运行机制，通过持续提升市场化运行水平夯实经营根基，全面推进公司实现高质量、可持续发展。

### 1、新型城镇化建设运营，稳根提质探新局

房地产开发聚焦盘活去化，保障品质交付；计划实现牡丹都汇二期开盘、牡丹大观和苑和国色风华二期交付、高品质住宅项目——三江口公园南侧地块开工建设；加快推进存量资产处置，积极探索城市更新等多元路径，增强盈利能力与社会价值。建筑施工坚持技术引领构筑核心竞争优势；聚焦项目履约、进度管控、质量安全等关键指标，强化“技术+”发展导向，以技术创新提升工程品质与价值创造，打造差异化竞争优势；同时深化资源整合与模式创新，持续提升项目盈利能力与发展质效。市政施工践行绿色理念，拓展多元市场；坚持绿色智能方向，将ESG理念贯穿设计、施工全过程，推进绿色技术研发，打造标准化体系，助力绿色转型；项目拓展采取区域与业务多元化策略，提升竞争力。商业服务创新运营模式，打造服务标杆；盘活存量资产，打造产业地产等差异化产品，完善全龄服务，探索居家养老等增值服务；推进近零碳园区建设，打造绿色标杆项目。

### 2、纺织服装业务，固基突破促延伸

纺织业务优化全球布局，强化研发设计；加速越南工厂实现规模产能，优化全球资源配置，强化研发与设计能力，推动绿色材料应用，提升订单获取能力。服装业务精耕品牌渠道，提升市场份额；实施线上线下双品牌差异化战略，整合渠道资源，加强电商与热点营销，抢占市场；发挥牛仔洗水优势，拓展欧洲等新市场，提升规模与影响力。

## (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1、宏观环境方面

2025年以来，国际经贸环境急剧变化，单边主义、保护主义陡然升级，市场预期受到频繁扰动，对外贸易明显承压。从国内层面看，我国经济长期向好的基本面没有改变，2025年经济运行总体平稳、稳中有进的态势为2026年发展奠定坚实基础，新质生产力持续壮大。但是，我国经济发展仍面临不少风险挑战，经济回升向好的基础仍需巩固，深层次结构性矛盾凸显，消费、投资增长动力不足的问题仍未根本改变，就业结构性矛盾依然存在，民生领域短板仍需补齐。

### 2、产业环境方面

(1) 新型城镇化建设行业：政府对房地产政策调控的变化直接影响着房地产企业的经营，也影响着市场对房地产行业走势的预期。目前国内已出台多项房地产利好政策，但房地产市场供求关系已发生重大变化，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，房地产行业也随之从过去的规模扩张向高质量发展转变。行业面临着模式创新、业态创新和业务转型等多重挑战，这对企业的战略调整和创新能力的要求也提出了更高要求。

(2) 纺织服装行业：当前外部环境不稳定难预料因素较多，美国的关税政策频繁调整，进一



步加剧了行业发展的不确定性，特别是对中国的出口企业来说，整体贸易环境依然复杂。全球经济贸易活动及金融系统稳定性面临挑战，国际市场需求改善压力依然较大，贸易环境风险高企，全球经济和终端消费增长乏力，国内有效需求不足；东南亚国家凭借低廉的劳动力成本和政策优势，正在抢占越来越多的市场份额；地缘冲突引发化纤等原材料价格上涨以及物流不确定性增加，价格上涨显著增加企业成本，叠加招工困难等现实挑战，企业利润空间被持续压缩，经营压力进一步加剧。

### 3、运营管理方面

(1) 公司现有两大业务板块分为六大事业部，随着业务领域的延伸和拓展，子公司数量的增加，公司经营管控的难度较大，需要对现有各业务进行整合管理，加强数字化管理和提高运营水平。

(2) 随着行业竞争加剧，人才竞争也愈演愈烈，如何吸引优秀人才，打造专业研发、技术、管理等团队，确保核心管理人员和核心骨干团队的稳定，建立符合公司发展要求的激励约束机制对公司运营管理都提出了较高的要求。

(3) 地缘政治变化和大国博弈正在通过原料、贸易、金融等渠道对全球产业产生深刻影响，国内外市场需求波动，大宗商品市场动荡，产业链供应链循环受阻，全球供应链体系风险随之扩大，行业利润将被进一步压缩。企业上游供应商环节的配套、协同能力，下游客户环节的市场需求、资金流动性等都将对公司的产业链管理能力带来较大的挑战。

(4) 资金链安全和资金成本直接影响着企业的安全和盈利能力，能否不断完善融资体系的建设并加大资金管控的力度，加强与各类金融机构的合作，拓展融资渠道，降低融资成本，将直接影响公司的业务拓展能力。

(5) 公司业务种类较多、结算周期和结算方式各异，不同项目结算周期会直接影响利润的实现节点，不仅会给公司的资金管理带来压力，还可能导致公司利润的波动。

### (五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、 公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律法规的规定及其他相关要求，建立了较为完善的公司治理结构，建立并不断完善各项制度，依法履行信息披露义务。报告期内，为全面贯彻落实国企改革及中国证监会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》等相关法律法规的规定，公司完成了取消监事会、由董事会审计委员会替代监事会履行相关监督职责的改革工作，并对包括《公司章程》《董事会议事规则》《独立董事制度》及专委会实施细则等30余项制度进行全面梳理和修订，确保公司治理结构的科学性和有效性，进一步强化公司管理的规范性和透明度。公司的权力机构、决策机构、监督机构、经营管理层按照《公司章程》责权明晰，各行其是，科学决策，运作规范。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

### 二、 公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司自上市以来，严格按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、财务、机构、业务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、资产方面：公司资产独立完整，权属清晰，不存在资产被公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形，公司也未向公司实际控制人及其关联方提供担保。

2、人员方面：公司设有独立的人力资源部，与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。公司高级管理人员专职在公司工作，在公司领取薪酬，公司财务人员亦未在关联公司兼职。

3、财务方面：公司设有完全独立的财务部门，拥有独立的会计核算体系、健全的财务管理制度，独立作出财务决策，依法独立纳税，配备了专职的会计人员，开设了独立的银行账户，控股股东不存在干预公司财务、会计活动的情况。

4、机构方面：公司设有健全的组织机构体系，股东会、董事会、经理层及生产、技术等职能部门独立运作，并制定了相应管理和控制制度，不存在与控股股东、实际控制人及其关联人机构混同等影响公司独立运营的情形。

5、业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务方面完全独立于控股股东及其关联人，与控股股东之间无同业竞争，控股股东不存在直接或间接干预公司经营的情形。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

## 三、 董事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
冯小玉	董事长	男	53	2024-05-13	2027-05-12	0	0	0		0.00	是
史荣飞	副董事长、 总裁	男	53	2022-09-07/ 2022-08-19	2027-05-12	422,767	422,767	0		102.20	否
惠茹	董事	女	46	2024-05-13	2027-05-12	261,533	261,533	0		0.00	是
虞佳新	董事	男	41	2024-05-13	2027-05-12	0	0	0		0.00	是
恽伶俐	董事、财务 总监	女	45	2024-05-13/ 2021-05-10	2027-05-12	355,467	266,667	-88,800	个人资金 需求卖出	80.11	否
邓建军	职工董事、 技术总监	男	57	2009-03-25	2027-05-12	368,873	368,873	0		79.86	否
顾强	独立董事	男	57	2021-05-10	2027-05-12	0	0	0		12.00	否
吕天文	独立董事	男	48	2021-05-10	2027-05-12	0	0	0		12.00	否
汪佑德	独立董事	男	49	2024-05-13	2027-05-12	0	0	0		12.00	否
高国伟	副总裁	男	55	2022-08-19	2027-05-12	392,000	392,000	0		82.74	否
庄文龙	副总裁	男	50	2024-05-13	2027-05-12	153,333	153,333	0		82.50	否
何晓晴	董事会秘书	女	45	2018-05-07	2027-05-12	313,667	313,667	0		79.04	否
黄国庆	总裁助理	男	45	2024-05-13	2027-05-12	0	0	0		80.46	否
王玲	总裁助理	女	44	2024-11-30	2027-05-12	0	0	0		80.05	否
合计	/	/	/	/	/	2,267,640	2,178,840	-88,800	/	702.96	/

姓名	主要工作经历
冯小玉	曾任常州糖烟酒股份有限公司经理助理，中国移动通信集团江苏有限公司常州分公司部门经理，东北电气发展股份有限公司董事、副总经理兼财务总监，常金控副总经理、总经理、董事长，常高新总经理助理、副总经理，天合光能股份有限公司、天合星元投资发展有限公司监事；现任常高新

	董事、总经理，黑牡丹董事长。
史荣飞	曾任世家投资集团有限公司副总裁，大连万达集团股份有限公司城市总经理，江苏常发实业集团有限公司副总裁，雨润地产集团有限公司城市总经理，中盈（常州）装配式建筑有限公司董事、监事，中盈远大（常州）装配式建筑有限公司董事，黑牡丹发展规划部经理、副总裁；现任黑牡丹副董事长、总裁。
惠茹	曾任中国工商银行常州分行营业部业务科信贷经理，黑牡丹发展财务总监，黑牡丹财务经理、财务中心总经理、行政总监；现任常高新副总经理，常州市物流产业集团有限公司、黑牡丹董事。
虞佳新	曾任建设银行常州清凉路支行客户经理，兴业银行常州支行客户经理，上海银行常州分行客户经理，常州和泰股权投资有限公司投资专员，常金控高级运营管理专员、市场运营部副经理、经理、董事、副总经理，常州市鸿泰科技小额贷款有限公司董事长，常州高新互联有限公司董事长，无锡雪浪环境科技股份有限公司董事、常务副总裁；现任常金控董事长、总经理，江苏天合储能有限公司监事，黑牡丹董事。
恽伶俐	曾任天健会计师事务所（特殊普通合伙）高级项目经理，黑牡丹内部控制与审计部经理、监事、总裁助理、副总裁，黑牡丹置业副总经理；现任赛迈科监事，绍兴港兴及丹宏置业董事，黑牡丹董事、财务总监。
邓建军	曾任黑牡丹副总工程师、副总经理、职工监事；现任黑牡丹职工董事、技术总监。
顾强	曾任国家纺织工业局副局长，国家经济和贸易委员会调研员，国家发展改革委处长，工业和信息化部规划司副司长，中国科学院科技政策与管理科学研究所博士后，华夏幸福基业股份有限公司研究院院长、博士后工作站负责人，北京都市圈自然科学研究院有限公司首席研究员，华夏新供给经济研究院理事，工业和信息化部电子科学技术委员会委员；现任华夏幸福产业投资有限公司首席研究员，黑牡丹独立董事。
吕天文	曾任中国电子信息产业发展研究院电子装备事业部副总经理，北京汇信中通咨询有限公司总经理，中国电子节能技术协会数据中心节能技术委员会秘书长、副理事长，北京领智信通节能技术研究院主任，中国电子节能技术协会副理事长，002771 真视通独立董事、董事，600836 上海易连独立董事，300895 铜牛信息监事；现任北京领智信通节能技术研究院监事，中关村协众创智信息产业促进会理事长，002771 真视通、002713 东易日盛、黑牡丹独立董事。
汪佑德	曾任深圳南光集团股份有限公司会计，河海大学助教、讲师；现任河海大学副教授，黑牡丹独立董事。
高国伟	曾任武进水利工程公司技术负责人，黑牡丹建设施工科科长、副总经理、总经理，黑牡丹职工监事、总裁助理，无锡绿鸿董事；现任黑牡丹副总裁。
庄文龙	曾任黑牡丹纺织营销部业务员、营销部香港部部长、营销部业务八部部长、营销部部长助理、副总经理，黑牡丹总裁助理；现任黑牡丹副总裁。
何晓晴	曾任中国水利教育协会秘书处秘书，津通集团有限公司总经办主任、新业务发展部总监、战略发展部总监，常州德丰杰投资管理有限公司投资经理、高级投资经理，黑牡丹证券事务代表、发展规划部副经理；现任黑牡丹董事会秘书。
黄国庆	曾任京衡律师集团事务所合伙人律师，黑牡丹行政管理部经理助理及副经理、合规管理中心总经理、董事会办公室主任、监事，黑牡丹发展房地产业部副总经理；现任黑牡丹总裁助理。
王玲	曾任南京市第二中学教师，常金控人力资源部经理、综合管理部经理、监事，常高新团委书记、办公室主管、建设及运营事业部人力资源部副经理、人力资源部部长；现任常州市新北区建设工程设计审查中心有限公司监事，黑牡丹总裁助理。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况****1、在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
冯小玉	常高新	副总经理	2023年5月	2025年9月
冯小玉	常高新	董事	2025年9月	
冯小玉	常高新	总经理	2025年9月	
惠茹	常高新	副总经理	2023年4月	
在股东单位任职情况的说明	无			

**2、在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
冯小玉	天合星元投资发展有限公司	监事	2014年1月	2025年10月
史荣飞	中盈（常州）装配式建筑有限公司	董事	2018年8月	2025年4月
史荣飞	中盈远大（常州）装配式建筑有限公司	董事	2022年1月	2025年4月
惠茹	常州市物流产业集团有限公司	董事	2024年11月	
虞佳新	江苏天合储能有限公司	监事	2024年11月	
虞佳新	常金控	董事、总经理	2024年7月	
虞佳新	常金控	董事长	2025年9月	
恽伶俐	赛迈科	监事	2017年8月	
恽伶俐	绍兴港兴	董事	2021年8月	
恽伶俐	丹宏置业	董事	2021年12月	
顾强	华夏幸福产业投资有限公司	首席研究员	2024年1月	
吕天文	北京领智信通节能技术研究院	监事	2013年6月	
吕天文	北京铜牛信息科技股份有限公司	监事	2022年5月	2025年12月
吕天文	中关村协众创智信息产业促进会	理事长	2023年8月	2028年7月
吕天文	北京真视通科技股份有限公司	董事	2022年5月	2025年6月
吕天文	北京真视通科技股份有限公司	独立董事	2025年6月	2028年6月
吕天文	东易日盛家居装饰集团股份有限公司	独立董事	2026年3月	2029年3月
汪佑德	河海大学	副教授	2017年6月	
高国伟	无锡绿鸿	董事	2021年7月	2025年7月
王玲	常州市新北区建设工程设计审查中心有限公司	监事	2018年7月	
在其他单位任职情况的说明	无			

**(三) 董事、高级管理人员薪酬情况**

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	根据《公司法》《公司章程》等的规定，由公司股东会按规定决定董事的报酬；高级管理人员报酬由公司董事会审议确定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是

薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	2026年4月7日，公司召开薪酬与考核委员会审议通过了《关于2025年公司不兼任董事的高级管理人员薪酬的议案》等议案，薪酬委员会认为：2025年公司董事和高级管理人员的薪酬及津贴，既参考了公司所处行业和地区的薪酬水平，又结合了公司现阶段的实际情况和经营成果，有利于促进公司的可持续发展，2025年公司董事和高级管理人员薪酬及津贴已经公司董事会薪酬与考核委员会审核通过。2025年公司董事和高级管理人员的薪酬及津贴以及其发放程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司根据《董事长及高级管理人员薪酬考核管理办法》规定及年度考核目标和公司经营业绩等方面，确定公司高级管理人员的薪酬；其余在本公司不担任具体行政管理职务的董事不领取董事职务报酬；在公司担任具体行政管理职务的董事，根据《公司薪酬管理制度》等规定，确定其在公司任职岗位领取的报酬，不再领取董事职务报酬；根据公司《独立董事制度》的规定向独立董事发放津贴。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	公司本年度实际向董事和高级管理人员支付的薪酬包括上年度绩效年薪及本年度基本年薪。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	702.96 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	报告期内，独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况；高级管理人员依据公司绩效考核、岗位绩效考核结果获得相应的薪酬。绩效考核工作按公司绩效考核相关规定有效执行并完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	报告期内，独立董事领取的独立董事津贴无递延支付安排；高级管理人员的基本年薪按照月度进行发放，绩效年薪根据年度绩效考核情况于次年发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

**(四) 公司董事、高级管理人员变动情况**

适用 不适用

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

适用 不适用

因未按业务实质对子公司机电总包类业务、棉纱贸易业务采用净额法确认收入，及商誉计提不准确，2023年5月11日，江苏证监局对公司及时任董事长戈亚芳、时任总经理葛维龙、时任财务总监陈强、恽伶俐出具警示函；2023年9月25日，上交所对公司及时任董事长戈亚芳、时任总经理葛维龙、时任财务总监陈强予以通报批评，对时任财务总监恽伶俐予以书面警示。

**四、 董事履行职责情况**

**(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
冯小玉	否	4	4	0	0	0	否	2
史荣飞	否	4	4	0	0	0	否	2
惠茹	否	4	4	0	0	0	否	2

虞佳新	否	4	4	1	0	0	否	2
恽伶俐	否	4	4	0	0	0	否	2
邓建军	否	4	4	1	0	0	否	2
顾强	是	4	4	4	0	0	否	2
吕天文	是	4	4	3	0	0	否	2
汪佑德	是	4	4	2	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

五、 董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	汪佑德（主任委员）、冯小玉、惠茹、顾强、吕天文
提名委员会	吕天文（主任委员）、冯小玉、史荣飞、顾强、汪佑德
薪酬与考核委员会	顾强（主任委员）、惠茹、虞佳新、吕天文、汪佑德
战略委员会	冯小玉（主任委员）、史荣飞、惠茹、虞佳新、顾强

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月28日	1、审阅2024年度审计报告初稿； 2、年审注册会计师向审计委员会汇报年报审计情况及审计过程中发现的问题。	1、同意审计报告初稿，并敦促年审注册会计师进一步复核后在审计计划规定时限内提交审计报告； 2、对年审注册会计师提出的有关事项表示关注。	无
2025年4月8日	1、听取《天健会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司2024年年度审计工作的总结报告》； 2、听取《内控审计部2024年工作总结和2025年工作思路》汇报； 3、审议《关于计提2024年度资产减值准备的议案》； 4、审议《公司2024年年度报告》； 5、审议《公司2024年度内部控制评价报告》； 6、审议《关于2024年度会计师事务所履职情况评估报告》；	审议通过会议事项，并同意将3、4、5、6、7、8项议案提交董事会审议。审计委员会严格按照法律、法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据会议审议的相关事项，发表了《董事会审计委员会关于2024年年度会议相关事项的意见》。	无

	7、审议《审计委员会对 2024 年度会计师事务所履行监督职责情况报告》； 8、审议《关于续聘 2025 年度会计师事务所的议案》。		
2025 年 4 月 16 日	审议通过《公司 2025 年第一季度报告》。	审议通过并同意将公司 2025 年一季度报告提交董事会审议。	无
2025 年 8 月 12 日	1、听取内部控制与审计部半年度工作汇报； 2、审议《关于计提 2025 年半年度资产减值准备的议案》； 3、审议《公司 2025 年半年度报告》； 4、审议《关于修订〈董事会审计委员会实施细则〉的议案》。	公司已根据新会计准则的要求编制了 2025 年半年度财务会计报表，以重要性原则为基础，遵循了谨慎性原则，财务会计报表在所有重大方面公允反映了公司 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2025 年半年度的经营成果和现金流量。审议通过并同意将 2、3、4 项议案提交董事会审议。	无
2025 年 10 月 22 日	审议《公司 2025 年第三季度报告》。	审议通过并同意将公司 2025 年第三季度报告提交董事会审议。	无
2025 年 12 月 23 日	年审会计师事务所审计进场前沟通。	1、年审会计师事务所审计进场前沟通审计计划及审计重点；2、根据公司年报披露计划督促其按照审计计划尽快完成审计工作并编制审计报告。	无

**(三) 报告期内提名委员会召开1次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 8 月 12 日	审议《关于修订〈董事会提名委员会实施细则〉的议案》。	审议通过并同意将议案提交董事会审议。	无

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 4 月 8 日	1、审议《公司 2024 年经营目标指标完成情况》； 2、审议《公司 2025 年经营目标责任指标》； 3、审议《关于 2024 年公司董事和高级管理人员薪酬的议案》。	审议通过并同意将第 3 项议案提交董事会审议。	无
2025 年 8 月 12 日	审议《关于修订〈董事会薪酬与考核委员会实施细则〉的议案》。	审议通过并同意将议案提交董事会审议。	无

**(五) 报告期内战略委员会召开1次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 8 月 12 日	审议《关于修订〈董事会战略委员会实施细则〉的议案》。	审议通过并同意将议案提交董事会审议。	无

**(六) 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用



## 六、 审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 七、 报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### （一）员工情况

母公司在职员工的数量	90
主要子公司在职员工的数量	1,758
在职员工的数量合计	1,848
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>
生产人员	921
销售人员	127
技术人员	411
财务人员	75
行政人员	314
合计	1,848
教育程度	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量（人）</b>
硕士	69
本科	584
专科	250
中专	80
高中及高中以下	865
合计	1,848

### （二）薪酬政策

适用 不适用

1、公司建立了公平、公正、公开且具有竞争性和激励性的薪酬体系。公司薪酬体系遵循与国家相关法律法规相适应的原则，员工收入增长随公司效益增长而增长的原则，与同行业工资水平相适应及与当地生活水平相适应的原则。

2、公司推行工资总额管理，构建与市场化相适应的薪酬模式，公司的薪酬模式分为年薪制、岗位工资制、提成工资制、计件(计时)工资制等薪酬模式，根据工作性质不同，采用相对应的薪酬模式。公司薪酬体系经职代会讨论通过，具体实施细则由总裁室授权人力资源部根据公司实际情况制定，经公司党委会、总裁办公会讨论通过后实施。

3、公司坚持以员工岗位工作业绩、综合能力为薪等薪级评定标准，突出以业绩和能力为导向的薪酬调整策略，并与公司经营效益和社会物价消费指数、市场薪酬水平相结合。将员工收入与公司业绩、部门绩效、员工绩效有机结合，使员工在不断提升个人工作绩效的同时关注公司效益和部门绩效，同时加大对业绩考核优秀人员的调薪力度。

4、公司根据业务特性，推行了多层次、分类别的中长期激励机制，遵循激励与约束对等、收益共享、风险共担的原则，实现对关键岗位及核心骨干人员的前瞻性人才挽留与激励提升。

### （三）培训计划

适用 不适用

公司通过建立和完善人才培养机制，合理地挖掘、开发和培养后备人才队伍，建立各层级关

键岗位后备人才的造血机制，完善员工职业生涯发展体系，为集团可持续发展提供人力资源支持。公司依据年度培训计划，按季度、月度，有计划实施集团综合管理系列、职能条线管理系列、板块专业系列、人才培养发展系列、通用职业素养管理系列等各层次的培训工作，强化培训评估，不断提升培训效果，有效实现培训与公司战略、业务发展、人才培养相匹配的培训开发管理体系，促进开发员工潜力，建立学习型组织，提升公司核心竞争力。

#### 人才梯队建设：

人力资源作为公司重要的一项资源，公司以内部培养和外部引进为双渠道，管理型人才和专业型人才同步培养的原则，内部动态优化人才发展结构，完善人才培养发展体系；外部全方位引市场化、高素质人才，拓宽人才引进渠道及持续推进 510 青年人才储备、管培生新生代等项目，有效地进行人才培养的内外结合，进一步细化导师“传帮带”的培养机制，完善各层级人才梯队培养的标准化机制，提升梯队后备人才的综合素质能力，实现公司人才培养预期目标，赋能业务发展，为集团持续稳步健康的发展输送优秀的后备人才、提供人力资源支持。

## 八、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

为健全和完善公司利润分配政策，建立科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报股东，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，公司除《公司章程》外，亦定期制定发布中长期现金分红规划，《未来三年（2023 年-2025 年）股东回报规划》已经公司 2022 年年度股东大会审议通过。

报告期内，公司于 2025 年 5 月 12 日召开的 2024 年年度股东大会审议通过了 2024 年年度利润分配方案，以 2024 年年度利润分配股权登记日的股份总数 1,032,025,457 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.41 元（含税），共计派发现金红利 42,313,043.74 元（含税）。公司于 2025 年 6 月 30 日在《上海证券报》《中国证券报》及上交所网站上刊登了《2024 年年度权益分派实施公告》（详见公司公告 2025-028），利润分配于 2025 年 7 月 7 日实施完毕。

### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

### (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

### (五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	195,052,811.38
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	195,052,811.38

最近三个会计年度年均净利润金额(4)	183,946,611.77
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	106.04
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	66,800,081.76
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,075,714,703.23

**九、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**

**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

**(二) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责董事及高级管理人员薪酬政策的制定及薪酬方案的审定。公司高级管理人员每年会按要求进行综合述职评定，董事会薪酬与考核委员会依据公司《董事长及高级管理人员薪酬考核管理办法》，对公司高级管理人员进行经营业绩和管理指标完成情况的考核，并将高级管理人员薪酬提交董事会审议通过。

**十、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

适用 不适用

公司已披露《黑牡丹（集团）股份有限公司2025年度内部控制评价报告》，全文于2026年4月21日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

**十一、 报告期内对子公司的管理控制情况**

适用 不适用

**十二、 内部控制审计报告的相关情况说明**

适用 不适用

公司聘请了天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2025年内部控制实施情况进行审计，并出具了天健审（2026）7674号的《黑牡丹（集团）股份有限公司2025年度内控审计报告》，审计意见为：公司于2025年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。具体内容详见上海证券交易所网站《黑牡丹（集团）股份有限公司2025年度内控审计报告》<http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

**十三、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况**

不适用

**十四、 纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况**

适用 不适用

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量(个)		1
<b>序号</b>	<b>企业名称</b>	<b>环境信息依法披露报告的查询索引</b>
1	黑牡丹纺织	1、企业环境信息依法披露系统(江苏)

	<p><a href="http://ywxt.sthjt.jiangsu.gov.cn:18181/spsarchive-webapp/web/viewRunner.html?viewId=http%3A%2F%2Fywxt.sthjt.jiangsu.gov.cn%3A18181%2Fspsarchive-webapp%2Fweb%2Fsps%2Fviews%2Fyfpl%2Fviews%2FyfplEntInfo%2Findex.js&amp;year=2024&amp;ticket=b2b59cd0fc6b4a2bbe72fa8e93a707c1&amp;versionId=BE0B9E7A8EB34644876088175B0E7420&amp;spCode=3204020200003548">http://ywxt.sthjt.jiangsu.gov.cn:18181/spsarchive-webapp/web/viewRunner.html?viewId=http%3A%2F%2Fywxt.sthjt.jiangsu.gov.cn%3A18181%2Fspsarchive-webapp%2Fweb%2Fsps%2Fviews%2Fyfpl%2Fviews%2FyfplEntInfo%2Findex.js&amp;year=2024&amp;ticket=b2b59cd0fc6b4a2bbe72fa8e93a707c1&amp;versionId=BE0B9E7A8EB34644876088175B0E7420&amp;spCode=3204020200003548</a></p> <p>2、江苏企业“环保脸谱”一企一档平台 <a href="http://218.94.78.91:18181/cas/login?pagePublishTicket=8de04b2a869a41eb81965fd4787bce23">http://218.94.78.91:18181/cas/login?pagePublishTicket=8de04b2a869a41eb81965fd4787bce23</a></p> <p>3、全国排污许可证管理信息平台 <a href="https://permit.mee.gov.cn/perxxgkinfo/xkgkAction!xkgk.action?xkgk=getxxgkContent&amp;dataid=387bf674f8b74bfdac34816ada734b4f">https://permit.mee.gov.cn/perxxgkinfo/xkgkAction!xkgk.action?xkgk=getxxgkContent&amp;dataid=387bf674f8b74bfdac34816ada734b4f</a></p>
--	---

## 十五、 社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司已披露《黑牡丹（集团）股份有限公司 2025 年社会责任报告》，全文于 2026 年 4 月 21 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	200.92	公司捐赠给常州市慈善总会 100 万元，用于实施相关慈善项目；捐赠给常州市天宁区树人教育发展基金会 100 万元，用于符合《常州市天宁区树人教育发展基金会章程》的相关事项。公司子公司黑牡丹香港向香港特区政府设立的“大埔宏福苑援助基金”捐赠 1 万港币，用于火灾后援助工作。
其中：资金（万元）	200.92	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		公司及子公司的捐赠资金用于常州市慈善总会统筹实施相关慈善项目和符合《常州市天宁区树人教育发展基金会章程》的相关事项以及香港大埔宏福苑火灾援助，故无法统计具体惠及人数。

## 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决土地等产权瑕疵	常高新	若因牡丹欣悦湾、香山欣园一期及新北区新桥镇新桥大街北侧地块、新北区薛家镇云河路南侧地块所属项目，致使黑牡丹及其下属子公司受到有关政府部门的行政处罚或出现其他损害黑牡丹及其下属子公司利益的情形，承诺方将对黑牡丹及其下属子公司进行全额补偿。	2014年1月	否		是		
	解决同业竞争	常高新	1、于本承诺函出具之日，承诺方及承诺方直接或间接控制的除黑牡丹及其下属子公司外的其他企业均未直接或间接从事任何与黑牡丹及其下属子公司主营业务构成竞争的业务或活动。2、自本承诺函出具之日起，承诺方及承诺方直接或间接投资的除黑牡丹及其下属子公司外的其他企业将来均不直接或间接从事任何与黑牡丹及其下属子公司主营业务构成竞争的业务或活动。3、自本承诺函签署之日起，如黑牡丹及其下属子公司进一步拓展其主营业务范围，承诺方及承诺方直接或间接投资的除黑牡丹及其下属子公司外的其他企业将不与黑牡丹及其下属子公司拓展后的主营业务相竞争；若与黑牡丹及其子公司拓展后的主营业务产生竞争，承诺方及承诺方直接或间接控制的除黑牡丹外的其他企业将停止经营相竞争的业务，或者将相竞争的业务纳入黑牡丹及其下属子公司，或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方。	2015年1月	否		是		
	其他	公司董事及高管、常高新	黑牡丹及其下属从事房地产开发业务的全资、控股子公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给黑牡丹和投资者造成损失的，承诺方将承担赔偿责任。	2015年1月	否		是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺情况

适用  不适用

业绩承诺变更情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	154
境内会计师事务所审计年限	2年
境内会计师事务所注册会计师姓名	严燕鸿、陈夏连
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	严燕鸿（2年）、陈夏连（1年）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	21

## 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于2025年4月18日、2025年5月12日，分别召开了十届七次董事会和2024年年度股东大会，会议审议通过了《关于续聘2025年度会计师事务所的议案》，同意继续聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司财务审计机构和内控审计机构，聘期为一年。报告期内，公司未发生改聘、解聘会计师事务所的情况。

## 七、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 八、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十、重大关联交易

## (一)与日常经营相关的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2025年4月22日，公司披露的《2025年日常关联交易公告》预计2025年日常关联交易总额为5,869.00万元(详见公司公告2025-015);2025年,公司日常关联交易实际发生金额为2,197.92万元。

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
常州高新昱泰能源科技有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	工程施工	以市场公开投标竞价获取	/	0.00	0.00	银行转账	/	不适用
常州奕方建设发展有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	工程施工	以市场公开投标竞价获取	/	7,560.62	4.77	银行转账	/	不适用
常州高新明辉产业园管理有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	工程施工	以市场公开投标竞价获取	/	8,815.88	5.56	银行转账	/	不适用

常高新	母公司	提供劳务	工程施工	以市场公开投标竞价获取	/	1,449.10	0.91	银行转账	/	不适用
江苏新常盐建设发展有限公司	公司离任监事任董事的公司	提供劳务	工程施工	以市场公开投标竞价获取	/	694.50	0.44	银行转账	/	不适用
合计				/	/	18,520.10	11.68	/	/	/
大额销货退回的详细情况					/					
关联交易的说明					详见注2					

注1：根据《上海证券交易所股票上市规则》6.3.18条规定，上市公司与关联人发生的“一方参与另一方公开招标、拍卖等”，可以免于按照关联交易的方式审议和披露，上述项目均系子公司达辉建设通过公开招标方式竞得，故公司未在临时公告披露该事项。

注2：

2025年11月，公司子公司达辉建设通过公开招标方式竞得了“高新昱泰新能源投建一体化战略合作项目”，并与常州高新昱泰能源科技有限公司签订合同，合同金额为2,297.8万元每年，共三年。截至报告期末，项目处于开工筹备阶段。

2025年7月，公司子公司达辉建设通过公开招标方式竞得了“龙江北路以东、辽河路以南、新龙二路西侧、肖龙港以北地块开发项目（一期）设计、采购、施工工程总承包（EPC一体化）”项目，并与常州奕方建设发展有限公司签订合同，合同金额为7,888.85万元。截至报告期末，达辉建设已确认收入7,560.62万元，该项目尚未完工。

2024年8月，公司子公司达辉建设通过公开招标方式竞得了“高新·生命科技产业园项目（高新·生命科技产业园项目设计、采购、施工工程总承包（EPC一体化））”项目，并与常州高新明辉产业园管理有限公司签订合同，合同金额为29,532.02万元。截至报告期末，达辉建设已确认收入11,893.84万元，该项目尚未完工。

2024年3月，公司子公司达辉建设通过公开招标方式竞得了“常州中科遗传中心装修改造项目（常州中科遗传中心装修改造项目设计、采购、施工工程总承包（EPC一体化））”项目，并与常高新签订合同，合同金额为3,451.87万元。截至报告期末，达辉建设已确认收入2,950.34万元，该项目已完工。

2022年10月，公司子公司达辉建设通过公开招标方式竞得了“常盐园区人才社区项目一期EPC”项目，并与江苏新常盐建设发展有限公司签订合同，合同金额为65,989.59万元。截至报告期末，达辉建设已确认收入56,102.58万元，该项目已完工。

## （二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司黑牡丹科技园拟将其所开发的位于常州市新北区天合路北侧、创新大道西侧的黑牡丹常州数字经济产业园1幢101、102、201、202号，9幢101、201号（包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权）及1幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程，根据有关评估结果，以总价4,197.3429万元出售给关联方常高新（江苏）科技产业园有限公司。	2025-045 《关于出售资产暨关联交易的公告》 2026-005 《关于出售资产暨关联交易的进展公告》

### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用



公司分别于2022年8月19日及2022年9月7日召开了九届八次董事会会议及2022年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于控股子公司对外投资及提供借款暨关联交易的议案》，同意绿都房地产以总额不超过4.30亿元人民币的金额，通过受让环龙星辰现有股东常州环龙实业投资发展有限公司（以下简称“环龙实业”）持有的星辰置业15%股权、参股后认购环龙星辰新增注册资本等方式分步投资环龙星辰，共同开发环龙星辰持有的位于常州市新北区泰山路以西、汉江中路以北的JZX20211501地块，并视届时环龙星辰的经营情况决定是否在前述投资总额范围内进一步收购环龙星辰的控股权，最终持股比例不超过51%。同时为顺利完成上述合作事宜，同意绿都房地产投资入股环龙星辰后，按届时实际所持有的环龙星辰股权比例向环龙星辰提供为期不超过24个月、总额不超过人民币15.50亿元的借款用于项目地块的开发运营，借款利率为年利率不低于4.75%。同时环龙星辰的其他股东将以同等条件按其届时持股比例向环龙星辰提供借款。环龙实业的董事长葛兰女士在过去12个月内曾任公司控股股东常高新董事，为公司关联方，上述对外投资事项构成关联交易。（详见公司公告2022-055）

2022年9月27日，公司国资主管部门对《常州环龙星辰置业有限公司拟转让所涉及的股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（苏鑫鼎咨报字（2022）第097号）载明的资产评估结果进行了备案，环龙星辰的股东全部权益于评估基准日2022年8月31日的评估价值为-157.54元，账面价值为-157.54元。根据上述经过备案的资产评估结果，并经公司与环龙实业协商，环龙星辰15%股权最终交易价格确定为人民币0.00元。2022年9月30日，绿都房地产与环龙实业及环龙星辰签署了《关于常州市JZX20211501地块合作协议》。（详见公司公告2022-069）

2022年10月13日，环龙星辰完成工商变更手续，绿都房地产以0元受让环龙实业所持有的环龙星辰15%股权并就对应的出资额完成实缴出资。2022年10月19日，绿都房地产与环龙星辰签署了《股东借款协议》，绿都房地产向环龙星辰提供424,328,004.23元借款，用于支付项目地块土地出让金；借款利率为年利率4.75%；借款期限至2024年10月16日。（详见公司公告2022-072）

2022年11月9日，绿都房地产向环龙星辰单方面增资301.54万元，并完成增资的工商变更登记手续，持有环龙星辰股权比例由15%变更为35%。2022年11月10日，绿都房地产与环龙星辰签署了《股东借款协议》，绿都房地产向环龙星辰提供565,770,672.30元借款，用于支付项目地块土地出让金；借款利率为年利率4.75%；借款期限至2024年11月9日。（详见公司公告2022-078）

2023年5月6日，绿都房地产与环龙星辰签署了《股东借款协议》，绿都房地产向环龙星辰提供2,100.00万元借款，用于支付工程款及其他经营款项；借款利率为年利率4.75%；借款期限为24个月。同时，环龙实业以同等条件，按所持环龙星辰股权比例对其提供借款。（详见公司公告2023-038）

2023年6月20日，绿都房地产增资1,301.46万元，环龙实业增资2,417.00万元，本次股东双方同比例增资完成后环龙星辰注册资本5,000.00万元，其中环龙实业持股65%，绿都房地产持股比例35%。

2024年12月，环龙星辰已归还绿都房地产对其提供的财务资助借款本金101,109.87万元及借款利息8,029.86万元。

2025年1月，绿都房地产将持有的环龙星辰的全部35%股权以815万元的对价转让给了环龙实业并完成了工商变更登记手续。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (三)共同对外投资的重大关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司全资子公司牡丹创投与常州滨江启航投资管理有限公司、常州高新区科技人才创业投资中心（有限合伙）（以下简称“科技基金”）、常州华睿股权投资管理有限公司（以下简称“华睿投资”）、常州和嘉资本管理有限公司（以下简称“和嘉资本”）共同出资发起设立常州市新北区和嘉新碳创业投资合伙企业（有限合伙）。本基金认缴出资总额为人民币 10,000 万元，牡丹创投作为有限合伙人认缴出资人民币 1,900 万元，占本基金份额的 19%。各方已于 2025 年 1 月 23 日签署了《常州市新北区和嘉新碳创业投资合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，完成了本基金的工商登记注册手续，并取得了《营业执照》。本基金的普通合伙人、基金管理人和嘉资本及有限合伙人华睿投资均为公司控股股东常高新的全资子公司，且公司董事长冯小玉为华睿投资法定代表人、执行董事兼总经理；科技基金为公司控股股东常高新全资子公司作为有限合伙人持有 67.60% 份额的合伙企业。故本次对外投资事项构成关联交易。（详见公司公告 2025-006）

2025 年 3 月 26 日本基金在中国证券投资基金业协会完成备案手续，并取得了《私募投资基金备案证明》，备案编号为 SAUM39。（详见公司公告 2025-008）

截至报告期末，公司对该基金实缴出资 418 万元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用  不适用

#### (四) 关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用  不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司黑牡丹置业拟按其 30% 的持股比例向绍兴港兴提供为期不超过 24 个月、总金额不超过人民币 2,200.00 万元的借款，用于绍兴港兴公司房地产项目后续支出，借款年利率为 0%。同时，绍兴港兴其余股东江苏港豪置业有限公司和上海美弘置业有限公司将以同等条件按各自所持绍兴港兴的股权比例向其提供借款。	2024-027《关于对联营企业提供借款暨关联交易的公告》

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用  不适用

公司分别于 2023 年 4 月 21 日及 2023 年 5 月 15 日召开了九届十三次董事会会议及 2022 年年度股东大会，审议并通过了《关于对联营企业提供借款暨关联交易的议案》，同意黑牡丹置业按其 35% 的持股比例向无锡绿鸿提供为期不超过 36 个月、总金额不超过人民币 47,250.00 万元的借款（含前期已提供的借款），用于无锡绿鸿公司房地产项目后续支出，借款利率为 0%。同时，无锡绿鸿其余股东无锡国盛房产开发有限公司（以下简称“无锡国盛”）以同等条件按所持无锡绿鸿 65% 股权比例向其提供借款。（详见公司公告 2023-033）

2023 年 6 月，黑牡丹置业与无锡绿鸿和无锡国盛签署了《股东借款协议补充协议》，黑牡丹置业向无锡绿鸿提供总金额不超过 47,250.00 万元借款（含前期已提供的借款）；借款利率为 0%；借款期限为 36 个月。同时，无锡国盛以同等条件按所持无锡绿鸿 65% 股权比例向其提供借款。（详见公司公告 2023-045）

2023 年上半年，无锡绿鸿项目股东双方仍在积极推进项目开发事宜，但下半年受房地产市场影响及无锡绿鸿控股股东自身形势变化，项目未能按公司预期推进，经公司评估上述债权出现一定回收风险。一方面，为控制风险进一步扩大，无锡绿鸿放缓开发节奏，减少进一步资金投入；另一方面，公司多次与无锡绿鸿控股股东磋商解决方案，如引进具备更强履约能力的新股东、寻求项目的整体转让等。同时，公司敦促无锡绿鸿控股股东按合作协议履行违约责任，2023 年末已收到违约金 1,068.48 万元。

公司与项目控股股东多次磋商项目后续方案，但目前暂无进展。截至报告期末，公司根据预期信用损失模型进行测试，对其应付的借款本金及利息计提 20,080.43 万元的坏账准备（其中 2025 年度计提 2,290.45 万元）；公司向无锡绿鸿提供借款本金余额为 43,398.59 万元，对应计提的坏账准备为 13,402.44 万元，账面价值为 29,996.15 万元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 十一、重大合同及其履行情况

(一) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）														
1,597,382,525.00														
2,953,576,720.65														
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														
担保总额占公司净资产的比例（%）														
28.26														
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
2,204,142,510.13														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
2,204,142,510.13														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

**(二) 委托他人进行现金资产管理的情况****1、委托理财情况****(1). 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	风险特征	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	低风险	0.00	0.00

其他情况

√适用 □不适用

公司委托理财类型全部为银行理财产品，风险特征均为低风险，资金投向为结构性存款和理财，实际收益为 215.22 万元，最高时点委托理财发生金额为 51,600 万元，报告期末未到期金额为 0，逾期未收回金额为 0。

**(2). 单项委托理财情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

**(3). 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**(三) 其他重大合同**

√适用 □不适用

1、报告期内，公司积极履行与常州市新北国土储备中心签署的《常州北部新城高铁片区土地前期开发委托合同》，土地前期开发工作有序推进，2025 年继续推进北部新城民房、企业拆迁工作。2025 年，协议拆迁 6 户，面积 1,016.20 平方米，补偿金额 216.33 万元。

2、公司开发的绿都万和城项目，截至报告期末，已累计开发约 236.8 万平方米，2025 年，绿都万和城借助购房新政加强去化，实现营业收入 39,873.69 万元。

2013 年 7 月 8 日，公司召开六届十四次董事会会议，同意对合作开发协议中包括开发进度等方面进行调整，并授权经营层在不违背原有合作开发协

议框架的基础上，综合考虑目前房地产市场形势和绿都房地产经营层提出的后续开发方案，在确保可行性的条件下，与合作方共同商定对合作开发协议调整的事宜。2017年9月，公司与合作方在保持原合作开发协议框架的基础上，充分考虑市场形势等因素，达成如下方案：适当延长项目开发周期；明确因项目开发延长而产生的利润款、土地款及其他相关款项的支付等事宜。

2018年7月13日，公司召开八届二次董事会会议，审议并通过了《关于授权经营层推进绿都万和城项目合作开发事宜的议案》。鉴于绿都房地产持股49%的股东君德投资的控股股东变更为上市公司新城控股的控股二级子公司新城创宏，在尊重已签订的相关协议约定的基础上，在保证公司权益的前提下，授权经营层负责实施与进一步就绿都万和城项目与新城控股的合作进行深化和推进有关的一切事宜，包括但不限于：促使君德投资现控股股东新城创宏承继君德投资在绿都房地产的股东权利和义务，按照原合作协议及相关补充协议等的约定全面履行合同，并对君德投资该等协议项下的义务及君德投资履行绿都房地产股东责任时应承担的义务承担连带保证责任（详见公司公告2018-027）。

3、(1)2016年4月，公司全资子公司黑牡丹建设与常州市新北区城市建设与管理局签署了《常州市新北区2015-2016年重点基础设施一期项目特许经营协议》（以下简称“原经营协议”，详见公司公告2016-014）。2018年1月，鉴于原经营协议所包含的部分子项目在实施过程中已节约部分投资，在总投资额不超过原经营协议的情况下，黑牡丹建设与常州市新北区城市建设与管理局补充签署了《常州市新北区2015-2016年重点基础设施一期项目特许经营补充协议》。截至报告期末，已完工包括春江路、瀛平路、中央艺术公园一期等22个子项目，目前进入运维阶段，运维期7年。

(2)2016年11月，公司全资子公司黑牡丹建设和公司三级全资子公司牡丹新龙作为联合体与常州市新北区城市建设与管理局签署了《常州市新北区2015-2016年重点基础设施二期项目特许经营协议》（详见公司公告2016-050）。截至报告期末，已完工包括乐山路、富腾路等12个子项目，目前进入运维阶段，运维期10年。

(3)2017年6月，公司全资子公司黑牡丹建设和公司三级全资子公司牡丹新龙作为联合体与常州市新北区城市建设与管理局签署了《常州市新北区2015-2016年重点基础设施三期项目紫金山路（沪蓉高速-S338）工程特许经营协议》（以下简称“《特许经营协议》”）（详见公司公告2017-020）。

2023年3月28日，黑牡丹建设和牡丹新龙与常州国家高新区（新北区）住建局签署了《常州市新北区2015-2016年重点基础设施三期项目紫金山路（沪蓉高速~S338）工程终止暨补充协议》，原签订的《特许经营协议》提前终止，紫金山路（沪蓉高速~S338）工程竣工交付后移交给指定方，常州国家高新区（新北区）住建局分4年“等额本息”方式支付建设费用及投资回报（详见公司公告2023-015）。截至报告期末，该项目已竣工验收，目前正在审计决算中。

4、2010年5月，公司与常州新北区人民政府签署《新北区万顷良田工程建设委托协议》。截至报告期末，基础设施建设项目已全面完成，安置工作已完成，目前处于收尾结算阶段。

## 十二、募集资金使用进展说明

适用 不适用

### 十三、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2017年3月，公司全资子公司黑牡丹置业与江苏港龙签署了《湖州市南太湖2017-1地块合作开发协议》（以下简称“合作协议”），合资成立浙江港达（成立时黑牡丹置业持股49%；2018年9月增资至持股51%），共同开发江苏港龙于2017年2月22日通过拍卖竞得、位于湖州太湖旅游度假区2017-1号的约125亩土地（即，星月湾项目），截至报告期末，星月湾项目住宅售罄，均已顺利竣工交付。

2018年6月，浙江港达以总价4.87亿元竞得太湖度假区滨湖西单元03-05E地块的国有建设用地使用权（即，望月湾项目）。截至报告期末，望月湾项目住宅售罄，均已顺利竣工交付。

2018年9月，根据合作协议，黑牡丹置业向浙江港达增资408.16万元，取得浙江港达2%的股权，增资完成后，黑牡丹置业共持有浙江港达51%股权，浙江港达成为公司二级控股子公司。

2022年6月，浙江港达根据自身业务发展情况，结合公司整体经营发展规划，为提高资金的使用效率，避免资金闲置，按双方股东持股比例将浙江港达的注册资本由人民币10,408.16万元减少至人民币5,000万元。

2、2017年11月，公司全资子公司黑牡丹置业以总价159,000万元竞得江苏省常州市JZX20170702地块的国有建设用地使用权（详见公司公告2017-052），黑牡丹置业已于2018年1月与港龙实业、鸿丽发展有限公司签署《常州市龙虎塘地块合作开发协议》（以下简称“合作协议”）共同投资设立牡丹君港作为项目公司（公司持股比例为51%），实施该地块的开发建设（即，牡丹三江公园项目）（详见公司公告2017-053）。截至报告期末，该项目已全部售罄。

2018年11月30日，公司召开八届六次董事会会议，审议并通过了《关于全资子公司放弃其控股子公司股权优先购买权的议案》。鉴于港龙实业的实际控制人为了优化股权结构，将港龙实业所持牡丹君港24.50%股权转让给其关联方实际控制的公司港龙发展，且股权转让后，港龙发展完全承继港龙实业作为牡丹君港股东的权利和义务，不改变项目原有合作模式，不影响黑牡丹置业的权益，故公司综合评估后放弃该股权优先购买权。上述股权转让后，并不影响合作协议及其他相关协议的继续履行，亦不影响港龙实业在合作协议及其他相关协议中享有的权利、权益及应履行的责任和义务（详见公司公告2018-066）。

2021年12月22日，公司召开九届五次董事会会议，审议通过了《关于控股子公司减资的议案》。根据牡丹君港实际业务发展情况，结合公司整体经营发展规划，为提高资金的使用效率，避免资金闲置，牡丹君港各方股东按各自持股比例将牡丹君港的注册资本由人民币54,000万元减少至人民币5,000万元，公司全资子公司黑牡丹置业出资额由27,540万元减少至2,550万元（详见公司公告2021-050）。

2024年11月29日，牡丹君港各方股东按各自持股比例将牡丹君港的注册资本由人民币5,000万元减少至人民币500万元，公司全资子公司黑牡丹置业出资额由2,550万元减少至255万元。

3、2018年12月，公司全资子公司黑牡丹置业以总价人民币113,400万元竞得江苏省常州市JZX20182601地块的国有建设用地使用权（详见公告2018-068），黑牡丹置业已与无锡蓝光灿琮房地产管理咨询有限公司、苏州蓝光投资有限公司签署《关于常州市新北区JZX20182601地块项目之投资合作协议》及《关于常州市新北区JZX20182601地块项目之投资合作补充协议》共同投资设立御盛房地产作为项目公司（黑牡丹置业持股比例为51%），实施该地块的开发建设（即，牡丹蓝光晶曜项目）。截至报告期末，该项目已顺利竣工交付并全部售罄。

2022年6月23日，公司召开九届七次董事会会议，审议通过了《关于控股子公司减资的议案》。根据御盛房地产实际业务发展情况，结合公司整体经营发展规划，为提高资金的使用效率，避免资金闲置，御盛房地产双方股东按各自持股比例对御盛房地产进行减资，合计减资人民币79,000万元（其中减少注册资本24,000万元，减少资本公积55,000万元），公司全资子公司黑牡丹置业出资额由40,800万元减少至510万元（详见公司公告2022-033）。

2025年12月，御盛房地产按双方股东持股比例通过盈余公积转增资本的方式将御盛房地产的注册资本由人民币1,000万元增加至人民币3,200万元。2026年3月，御盛房地产按双方股东持股比例将御盛房地产的注册资本由人民币3,200万元减少至人民币100万元。

4、2020年5月，公司全资子公司黑牡丹置业以总价人民币195,000万元竞得江苏省常州市JZX20200601地块的国有建设用地使用权（详见公告2020-029），黑牡丹置业已与招商局地产（苏州）有限公司签署了《常州丁塘河C地块（JZX20200601）合作开发协议》共同投资设立牡丹招商作

为项目公司（黑牡丹置业持股比例为 51%），实施该地块的开发建设（即，牡丹招商公园学府项目）。截至报告期末，该项目已全部竣工交付，目前现房销售中。

2022 年 8 月 19 日，公司召开九届八次董事会会议，审议通过了《关于对二级控股子公司增资的议案》。为增强牡丹招商的资金实力和市场竞争力，牡丹招商双方股东按各自持股比例对牡丹招商进行增资，合计增资人民币 55,000 万元，公司全资子公司黑牡丹置业出资额拟由 9,180 万元增加至 37,230 万元，本次增资完成后，牡丹招商注册资本为人民币 73,000 万元。

2025 年 12 月，牡丹招商根据自身业务发展情况，结合公司整体经营发展规划，为提高资金的使用效率，避免资金闲置，按双方股东持股比例将牡丹招商的注册资本由人民币 73,000 万元减少至人民币 45,000 万元。



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
2025年公司债券(第一期)	2025-9-8至2025-9-9	2.30%	10亿元	2025-9-15	10亿元	2028-9-8

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

经公司2024年9月9日召开的2024年第二次临时股东大会审议批准，经上交所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2025]836号），同意面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币16.58亿元（含16.58亿元）公司债券。公司于2025年9月8日至2025年9月9日发行了黑牡丹（集团）股份有限公司公开发行公司债券（第一期），发行规模为人民币10亿元，期限为3年，每张面值为人民币100元，按面值平价发行，票面利率为2.30%，募集资金已于2025年9月9日到账，该债券于2025年9月15日在上交所上市。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	23,160
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	23,392
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
常高新集团有限公司	0	522,662,086	50.64	0	无	0	国有法人

常州国有资产投资经营有限公司	0	96,458,412	9.35	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	9,106,650	13,374,474	1.30	0	无		未知
尹大勇	0	8,444,600	0.82	0	冻结	7,944,600	境内自然人
潘照军	3,329,602	8,400,002	0.81	0	无	0	境内自然人
蓝富坤	0	7,601,729	0.74	0	冻结	6,335,329	境内自然人
唐哲	5,430,000	5,430,000	0.53	0	无	0	境内自然人
赵广军	5,000,000	5,000,000	0.48	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	254,116	4,312,824	0.42	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	0	4,292,966	0.42	0	无	0	未知
<b>前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）</b>							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
常高新集团有限公司	522,662,086			人民币普通股	522,662,086		
常州国有资产投资经营有限公司	96,458,412			人民币普通股	96,458,412		
香港中央结算有限公司	13,374,474			人民币普通股	13,374,474		
尹大勇	8,444,600			人民币普通股	8,444,600		
潘照军	8,400,002			人民币普通股	8,400,002		
蓝富坤	7,601,729			人民币普通股	7,601,729		
唐哲	5,430,000			人民币普通股	5,430,000		
赵广军	5,000,000			人民币普通股	5,000,000		
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	4,312,824			人民币普通股	4,312,824		
中央汇金资产管理有限责任公司	4,292,966			人民币普通股	4,292,966		
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，第二大股东常州国有资产投资经营有限公司是第一大股东常高新集团有限公司的全资子公司，二者形成一致行动关系，除此之外，公司第一大股东、第二大股东与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人，公司未知其余股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

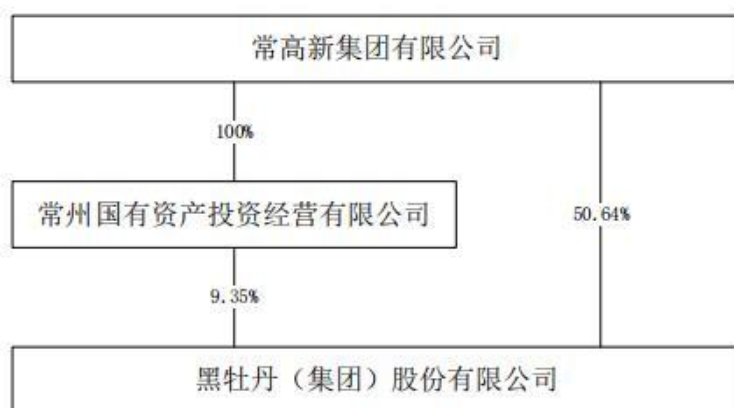
###### 1、 法人

√适用 □不适用

名称	常高新集团有限公司
单位负责人或法定代表人	冯小玉
成立日期	1992年9月7日
主要经营业务	一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；建筑材料销售（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）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 5.01 万股
其他情况说明	无

###### 2、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



##### (二) 实际控制人情况

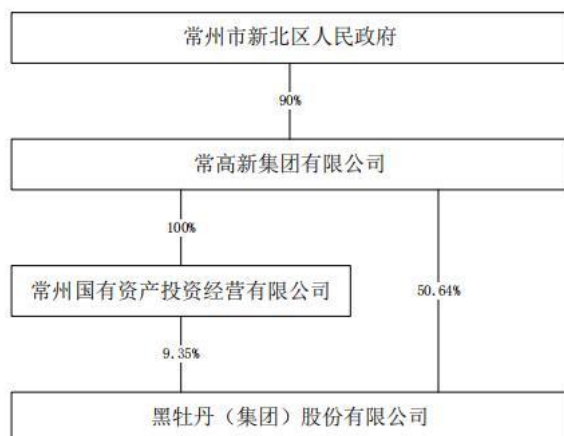
###### 1、 法人

√适用 □不适用

公司实际控制人为常州市新北区人民政府。

###### 2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



3、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

五、 公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、 优先股相关情况

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、 公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、 公司债券基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
2023年公司债券（第一期）	23牡丹01	115430	2023-8-9至2023-8-10	2023-8-10	2026-8-10	2026-8-10	65,800.00	3.70	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	国信证券、东海证券	国信证券	向专业投资者公开发行	竞价交易	否
2024年公司债券（第一期）	24牡丹01	240954	2024-6-17至2024-6-18	2024-6-18	2027-6-18	2027-6-18	65,800.00	2.40	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	国信证券、东海证券、东吴证券	国信证券	向专业投资者公开发行	竞价交易	否
2025年公司债券（第一期）	25牡丹01	243683	2025-9-8至2025-9-9	2025-9-9	2028-9-9	2028-9-9	100,000.00	2.30	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	中信建投证券、国泰海通证券、东海证券	中信建投证券	向专业投资者公开发行	竞价交易	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

√适用 □不适用

在公司债券存续期内，公司应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果公司债券停牌，公司将至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对公司偿债能力的影响等。如果公司债券终止上市，公司将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
2022年公司债券（第一期）	公司已于2025年9月16日全额兑付了该债券的本金及全部利息。
2023年公司债券（第一期）	公司已于2025年8月11日按期支付自2024年8月10日至2025年8月9日期间的利息。
2024年公司债券（第一期）	公司已于2025年6月18日按期支付自2024年6月18日至2025年6月17日期间的利息。

## 2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

## 3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
国信证券股份有限公司	上海市浦东新区民生路1199号证大五道口广场1号楼12层	不适用	闫兆祎	021-60375466
东海证券股份有限公司	常州市新北区现代传媒中心1号楼25层	不适用	江彦乐、张佳骏	0519-81597386
东吴证券股份有限公司	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼	不适用	李昊、朱齐安、雷浩然	0512-62938665
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼	不适用	楚晗	010-56051989
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闸路669号博华广场33层	不适用	刘达	021-38031669

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

(二) 公司债券募集资金情况

- 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
243683	25 牡丹 01	否	不适用	10.00	0.00	0.00

2、募集资金用途变更调整情况

- 适用  不适用

3、募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
243683	25 牡丹 01	10.00	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

- 适用  不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
243683	25 牡丹 01	偿还到期的“22 牡丹 01”的本金	

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
243683	25 牡丹 01	偿还到期的“22 牡丹 01”的本金	偿还到期的“22 牡丹 01”的本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

- 适用  不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

- 适用  不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

- 适用  不适用

## 1、非经营性往来占款和资金拆借

### (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00亿元，收回：0.00亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00亿元。

### (2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%是否超过合并口径净资产的10%：是 否

### (3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

## 2、负债情况

### (1). 有息债务及其变动情况

#### 1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为68.29亿元和65.79亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.66%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	16.68	35.38	52.06	79.13
银行贷款	0.00	8.54	5.19	13.73	20.87
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	25.22	40.57	65.79	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额23.16亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额28.90亿元。

#### 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为108.40亿元和99.88亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.86%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	16.68	35.38	52.06	52.12
银行贷款	0.00	16.97	21.99	38.96	39.01
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



其他有息债务	0.00	8.86	0.00	8.86	8.87
合计	0.00	42.51	57.37	99.88	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额23.16亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额28.90亿元。

### 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额1.26亿美元。

### 3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

信息披露事务管理制度的变更内容	本次修订根据《中华人民共和国公司法（2023年修订）》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第2号——信息披露事务管理》《上市公司信息披露暂缓与豁免管理规定》等法律法规及《公司章程》相关规定，并结合公司实际情况，涉及更新法规依据、调整监督主体、删除监事会相关职责、新增暂缓与豁免披露章节、完善定期报告审议程序、更新股东大会表述为股东会等21处变更。
信息披露事务管理制度变更后的主要内容	变更后的制度包括总则、信息披露、暂缓与豁免披露、信息披露事务管理、主要责任人工作职责、责任追究机制等章节，明确了信息披露的标准、程序、内幕信息管理、暂缓豁免条件及审批流程等。（详见公司于2025年8月26日披露的《信息披露事务管理制度》）
对投资者权益的影响	本次修订有利于确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整，提升披露质量，保护投资者合法权益，符合最新法律法规要求，对投资者权益无重大不利影响。

## (五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用□不适用

## 1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2023年度第二期绿色中期票据	23黑牡丹GN002	132380056	2023-8-15 至 2023-8-16	2023-8-17	2026-8-17	30,000.00	3.60	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本。最后一期利息随本金的兑付一起支付。	全国银行间债券市场	无	询价交易	否
2024年度第一期绿色中期票据	24黑牡丹GN001	132480006	2024-2-2 至 2024-2-5	2024-2-6	2027-2-6	20,000.00	2.99	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本。最后一期利息随本金的兑付一起支付。	全国银行间债券市场	无	询价交易	否
2024年度第二期中期票据	24黑牡丹MTN002	102480554	2024-2-23 至 2024-2-26	2024-2-27	2027-2-27	100,000.00	2.89	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本。最后一期利息随本金的兑付一起支付。	全国银行间债券市场	无	询价交易	否
2024年度第一期定向债务融资工具	24黑牡丹PPN001	032480334	2024-4-9 至 2024-4-10	2024-4-11	2027-4-11	38,000.00	3.02	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本。最后一期利息随本金的兑付一起支付。	全国银行间债券市场	无	询价交易	否
2024年度第三期绿色中期票据	24黑牡丹GN003	132480061	2024-7-4 至 2024-7-5	2024-7-8	2027-7-8	30,000.00	2.43	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本。最后一期利息随本金的兑付一起支付。	全国银行间债券市场	无	询价交易	否
2024年度第二期定向债务融资工具	24黑牡丹PPN002	032481603	2024-12-11 至 2024-12-12	2024-12-13	2026-11-13	71,000.00	2.28	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本。最后一期利息随本	全国银行间债券市场	无	询价交易	否

								金的兑付一起支付。				
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	--	--	--	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
2023年度第二期绿色中期票据	公司已于2025年8月18日按期支付自2024年8月17日至2025年8月16日期间的利息。
2024年度第一期绿色中期票据	公司已于2025年2月6日按期支付自2024年2月6日至2025年2月5日期间的利息。
2024年度第二期中期票据	公司已于2025年2月27日按期支付自2024年2月27日至2025年2月26日期间的利息。
2024年度第一期定向债务融资工具	公司已于2025年4月11日按期支付自2024年4月11日至2025年4月10日期间的利息。
2024年度第三期绿色中期票据	公司已于2025年7月8日按期支付自2024年7月8日至2025年7月7日期间的利息。
2024年度第二期定向债务融资工具	公司已于2025年12月15日按期支付自2024年12月13日至2025年12月12日期间的利息。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
南京银行股份有限公司	南京市建邺区江山大街88号	不适用	施文骏	010-66012372
招商银行股份有限公司	深圳市深南大道2016号招商银行大厦22层	不适用	李睿	025-84797137
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦15层	不适用	刘媛	010-89926522

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
2023年度第二期绿色中期票据	30,000.00	30,000.00	0.00	不适用	不适用	是
2024年度第一期绿色中期票据	20,000.00	20,000.00	0.00	不适用	不适用	是
2024年度第二期中期票据	100,000.00	100,000.00	0.00	不适用	不适用	是
2024年度第一期定向债务融资工具	38,000.00	38,000.00	0.00	不适用	不适用	是
2024年度第三期绿色中期票据	30,000.00	24,520.00	5,480.00	不适用	不适用	是
2024年度第二期定向债务融资工具	71,000.00	71,000.00	0.00	不适用	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

√适用 □不适用

公司于2023年8月15日-2023年8月16日发行了2023年第二期绿色中期票据，募集资金3亿元已经于2023年8月17日全部到账。截至2025年12月31日，募集资金已经按付款协议对外支付3亿元，用于新景花苑五期（绿色保障房建筑）居建部分的项目建设支出。新景花苑五期项目已经整体竣工交付。

公司于2024年2月2日-2024年2月5日发行了2024年第一期绿色中期票据，募集资金2亿元已经于2024年2月6日全部到账。截至2025年12月31日，募集资金已经按付款协议对外支付2亿元，用于百馨西苑五期（绿色保障房建筑）和新景花苑五期（绿色保障房建筑）居建部分的项目建设支出。百馨西苑五期和新景花苑五期项目已经整体竣工交付。

公司于2024年7月4日-2024年7月5日发行了2024年第三期绿色中期票据，募集资金3亿元已经于2024年7月8日全部到账。截至2025年12月31日，募集资金已经按付款协议对外支付2.452亿元，用于百馨西苑五期（绿色保障房建筑）和新景花苑五期（绿色保障房建筑）居建部分的项目建设支出，剩余部分募集资金将按照付款协议按期支付。百馨西苑五期和新景花苑五期项目已经整体竣工交付。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

## 5、信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	73,710,597.88	122,355,411.26	-39.76	主要系本期毛利下降及上期土增税退税等综合所致；
流动比率	1.94	2.20	-11.82	
速动比率	1.21	1.39	-12.95	
资产负债率 (%)	59.76	61.44	-2.73	
EBITDA 全部债务比	0.06	0.10	-40.00	主要系本期净利润下降所致；
利息保障倍数	1.37	2.25	-39.11	主要系本期净利润下降所致；
现金利息保障倍数	1.37	2.73	-49.82	主要系本期经营活动现金净流量下降所致；
EBITDA 利息保障倍数	1.64	2.47	-33.60	主要系本期利润总额下降所致。
贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	
利息偿付率 (%)	100	100	0.00	

二、 可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

天健审〔2026〕7673 号

黑牡丹(集团)股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了黑牡丹（集团）股份有限公司（以下简称黑牡丹公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了黑牡丹公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于黑牡丹公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一）收入确认

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十六)、五(二)1 及十五(二)。

黑牡丹公司的营业收入主要来自于新型城镇化建设(包括商品房、定销商品房、工程施工和土地一级开发及物业管理等)和纺织服装收入。2025 年度，黑牡丹公司财务报表所示营业收入项目金额为人民币 45.28 亿元，其中新型城镇化建设的营业收入为人民币 37.26 亿元，占营业收入的 82.30%。

由于营业收入是黑牡丹公司关键业绩指标之一，可能存在黑牡丹公司管理层(以下简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

(3) 按项目、客户等对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；

(4) 选取项目检查相关支持性文件，包括预售许可证、销售合同、产品交付记录、工程收益确认表、发票、银行回单等；

(5) 结合应收账款函证，选取项目函证销售金额；

(6) 实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 存货可变现净值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十三)及五(一)7。

截至2025年12月31日，黑牡丹公司存货账面余额为人民币86.64亿元，跌价准备为人民币11.71亿元，账面价值为人民币74.93亿元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据相同或类似产品的市场售价、未来市场趋势等确定估计售价，并对所开发项目至完工时估计将要发生的成本、销售费用和相关税费等作出估计，确定存货的可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对管理层以前年度就存货可变现净值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与历史数据、相同或类似产品的市场售价、期后预售价格等一致；

(4) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 结合存货监盘，检查期末存货中是否存在建设停滞、长期滞销等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括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。

#### **五、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，管理层负责评估黑牡丹公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

黑牡丹公司治理层（以下简称治理层）负责监督黑牡丹公司的财务报告过程。

#### **六、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：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就黑牡丹公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表



发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：严燕鸿  
（项目合伙人）

中国注册会计师：陈夏连

二〇二六年四月十七日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：黑牡丹（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,877,913,806.57	3,435,957,558.44
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2		140,029,173.90
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	8,989,950,683.22	8,302,508,427.51
应收款项融资	七、5	12,091,967.69	16,995,364.29
预付款项	七、6	15,945,858.63	29,597,285.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、7	1,141,658,277.44	1,212,083,490.81
其中：应收利息			
应收股利			43,786,600.00
买入返售金融资产			
存货	七、8	7,493,448,829.65	8,162,892,252.38
其中：数据资源			
合同资产	七、4	62,493,081.70	2,206,390.42
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、9	342,537,567.74	1,019,081,855.11
流动资产合计		19,936,040,072.64	22,321,351,798.36
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、10	47,748,895.53	
长期股权投资	七、11	1,095,251,591.41	1,037,709,890.49
其他权益工具投资	七、12	1,487,321,100.00	1,404,413,100.00
其他非流动金融资产	七、13	36,911,705.84	45,309,311.22
投资性房地产	七、14	361,934,475.90	352,542,035.93
固定资产	七、15	530,290,703.53	475,360,623.15
在建工程	七、16	188,675,256.87	74,210,524.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、17	11,908,046.74	2,106,059.13
无形资产	七、18	121,596,790.67	140,804,063.53
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉	七、19	26,425,462.42	26,425,462.42
长期待摊费用	七、20	48,862,926.55	7,321,677.90
递延所得税资产	七、21	651,845,670.98	647,167,041.84
其他非流动资产	七、22	2,897,546,233.74	2,298,660,406.21
非流动资产合计		7,506,318,860.18	6,512,030,196.51
资产总计		27,442,358,932.82	28,833,381,994.87
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、24	1,054,020,650.13	1,002,724,852.11
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、25	332,468,618.47	345,239,719.35
应付账款	七、26	1,027,099,210.79	1,246,029,965.24
预收款项	七、27	8,264,503.40	7,859,855.15
合同负债	七、28	231,480,477.40	165,346,820.38
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、29	148,570,786.40	152,016,138.77
应交税费	七、30	185,972,382.20	447,623,128.35
其他应付款	七、31	893,951,603.98	859,208,041.31
其中：应付利息			
应付股利		700,986.76	695,901.42
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、32	3,237,055,184.28	2,658,152,225.07
其他流动负债	七、33	3,169,316,927.89	3,272,584,627.22
流动负债合计		10,288,200,344.94	10,156,785,372.95
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、34	2,200,860,585.31	2,079,479,967.98
应付债券	七、35	3,592,812,474.29	5,194,460,146.01
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、36	8,240,375.15	2,253,933.10
长期应付款			
长期应付职工薪酬	七、37	266,340.25	266,340.25
预计负债	七、38	5,409,318.38	
递延收益	七、39	989,690.72	
递延所得税负债	七、21	301,870,125.87	281,155,618.95
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,110,448,909.97	7,557,616,006.29
负债合计		16,398,649,254.91	17,714,401,379.24
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	七、40	1,032,025,457.00	1,032,025,457.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、41	2,858,287,872.96	2,858,287,872.96
减：库存股			
其他综合收益	七、42	890,373,579.19	847,265,888.45
专项储备	七、43	25,821,553.72	10,997,719.92
盈余公积	七、44	590,007,440.57	583,060,998.43
一般风险准备			
未分配利润	七、45	5,056,744,017.48	5,039,203,421.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,453,259,920.92	10,370,841,358.36
少数股东权益		590,449,756.99	748,139,257.27
所有者权益（或股东权益）合计		11,043,709,677.91	11,118,980,615.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计		27,442,358,932.82	28,833,381,994.87

公司负责人：冯小玉

主管会计工作负责人：恽伶俐

会计机构负责人：蔡玉贵

### 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：黑牡丹（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		162,934,083.36	480,861,110.73
交易性金融资产			140,029,173.90
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十八、1	15,342,627.21	10,723,212.31
应收款项融资			
预付款项		4,644,450.44	4,846,841.20
其他应收款	十八、2	8,893,442,648.56	8,503,713,831.62
其中：应收利息			
应收股利		243,114,975.26	281,521,616.25
存货			
其中：数据资源			
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		50,607.18	1,065,909.05
流动资产合计		9,076,414,416.75	9,141,240,078.81
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	十八、3	3,032,529,374.57	3,032,529,374.57
其他权益工具投资		1,487,200,000.00	1,404,260,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		71,902,771.57	81,249,987.89
固定资产		66,428,346.81	82,862,256.84
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		24,975,269.27	26,550,281.09
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,823,211.89	4,217,647.24
递延所得税资产			
其他非流动资产			241,037.74
非流动资产合计		4,684,858,974.11	4,631,910,585.37
资产总计		13,761,273,390.86	13,773,150,664.18
<b>流动负债：</b>			
短期借款		755,540,987.33	485,473,916.65
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		5,319,144.61	4,101,160.34
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		51,040,700.48	54,547,354.76
应交税费		13,956,876.47	1,941,386.64
其他应付款		17,971,908.01	7,732,619.26
其中：应付利息			
应付股利		700,986.76	695,901.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,780,574,647.27	1,914,595,932.25
其他流动负债		355,362.08	13,799,037.13
流动负债合计		2,624,759,626.25	2,482,191,407.03
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		519,451,956.13	234,251,777.77
应付债券		3,592,812,474.29	4,267,463,633.56
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		300,932,500.00	280,197,500.00
其他非流动负债			

非流动负债合计		4,413,196,930.42	4,781,912,911.33
负债合计		7,037,956,556.67	7,264,104,318.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,032,025,457.00	1,032,025,457.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,196,766,445.46	3,196,766,445.46
减：库存股			
其他综合收益		902,797,500.00	840,592,500.00
专项储备			
盈余公积		516,012,728.50	509,066,286.36
未分配利润		1,075,714,703.23	930,595,657.00
所有者权益（或股东权益）合计		6,723,316,834.19	6,509,046,345.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,761,273,390.86	13,773,150,664.18

公司负责人：冯小玉

主管会计工作负责人：恽伶俐

会计机构负责人：蔡玉贵

### 合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		4,527,739,124.29	4,812,696,105.97
其中：营业收入	七、46	4,527,739,124.29	4,812,696,105.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,905,760,229.23	3,293,065,787.87
其中：营业成本	七、46	3,495,035,931.70	3,104,809,110.34
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、47	131,709,871.83	-14,330,593.91
销售费用	七、48	115,217,039.19	81,406,284.61
管理费用	七、49	227,539,529.17	246,530,509.89
研发费用	七、50	20,754,750.90	29,574,984.19
财务费用	七、51	-84,496,893.56	-154,924,507.25
其中：利息费用		198,859,248.97	240,280,483.72
利息收入		270,333,197.89	404,341,719.00
加：其他收益	七、52	6,374,091.09	3,888,551.74
投资收益（损失以“-”号填列）	七、53	90,644,112.38	114,204,854.64

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		49,138,309.66	1,756,015.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、54	-7,452,034.93	-4,334,990.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、55	-58,942,937.71	-149,185,752.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、56	-352,918,168.28	-740,741,027.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、57	293,470.67	36,271.42
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		299,977,428.28	743,498,225.67
加：营业外收入	七、58	4,438,642.80	1,527,195.16
减：营业外支出	七、59	10,955,301.89	3,003,905.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		293,460,769.19	742,021,515.41
减：所得税费用	七、60	166,743,993.27	430,480,282.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		126,716,775.92	311,541,232.70
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		126,716,775.92	311,541,232.70
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）		66,800,081.76	120,703,667.46
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		59,916,694.16	190,837,565.24
六、其他综合收益的税后净额	七、61	42,494,041.09	341,125,515.26
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		43,107,690.74	340,845,920.54
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		62,181,000.00	335,730,450.00
（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		62,181,000.00	335,730,450.00
（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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-19,073,309.26	5,115,470.54
（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		-19,073,309.26	5,115,470.54
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-613,649.65	279,594.72
七、综合收益总额		169,210,817.01	652,666,747.96
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		109,907,772.50	461,549,588.00
（二）归属于少数股东的综合收益总额		59,303,044.51	191,117,159.96
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.06	0.12
（二）稀释每股收益（元/股）		0.06	0.12

公司负责人：冯小玉

主管会计工作负责人：恽伶俐

会计机构负责人：蔡玉贵

**母公司利润表**  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十八、4	26,572,339.26	15,111,083.35
减：营业成本	十八、4	13,157,831.65	8,341,446.91
税金及附加		7,629,069.26	6,637,210.95
销售费用			
管理费用		47,568,974.34	59,147,279.53
研发费用			
财务费用		-29,239,388.84	-33,804,004.17
其中：利息费用		188,064,040.70	12,482,094.32
利息收入		219,352,243.09	45,494,468.26
加：其他收益		1,615,808.41	2,173,160.63
投资收益（损失以“-”号填列）	十八、5	205,952,415.72	435,934,362.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-12,429.55	-33,676.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-122,762.03	-3,271,385.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,505,230.99	37,198.08
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		196,394,116.39	409,628,808.66
加：营业外收入		2,227.60	1,122.49
减：营业外支出		2,017,811.88	1,002,505.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		194,378,532.11	408,627,425.31
减：所得税费用			2,198,736.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		194,378,532.11	406,428,688.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		194,378,532.11	406,428,688.54
（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		62,205,000.00	335,692,500.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		62,205,000.00	335,692,500.00
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		62,205,000.00	335,692,500.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（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		256,583,532.11	742,121,188.54
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：冯小玉

主管会计工作负责人：恽伶俐

会计机构负责人：蔡玉贵



## 合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,964,678,828.01	4,481,952,154.06
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		211,793,090.53	154,570,171.38
收到其他与经营活动有关的现金	七、62	1,459,585,118.72	1,760,828,920.80
经营活动现金流入小计		5,636,057,037.26	6,397,351,246.24
购买商品、接受劳务支付的现金		3,443,077,244.74	3,007,975,869.27
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		315,099,856.75	313,959,407.65
支付的各项税费		764,350,042.44	455,926,805.38
支付其他与经营活动有关的现金	七、62	1,259,729,914.86	2,057,576,473.25
经营活动现金流出小计		5,782,257,058.79	5,835,438,555.55
经营活动产生的现金流量净额		-146,200,021.53	561,912,690.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,304,744.35	4,608,898.76
取得投资收益收到的现金		75,799,406.71	67,569,308.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,511,505.50	3,920,904.38
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	七、62	1,565,697,706.74	2,012,768,967.64
投资活动现金流入小计		1,661,313,363.30	2,088,868,079.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		254,649,169.24	128,323,579.38
投资支付的现金		4,180,000.00	750,671.37
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、62	1,413,952,482.10	1,737,324,757.73
投资活动现金流出小计		1,672,781,651.34	1,866,399,008.48
投资活动产生的现金流量净额		-11,468,288.04	222,469,070.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,319,000,000.00	2,467,500,000.00
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	3,918,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、62	167,399,850.54	74,100,000.00
筹资活动现金流入小计		4,486,399,850.54	6,459,600,000.00
偿还债务支付的现金		5,151,069,633.29	6,537,093,939.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		424,372,879.50	867,907,777.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		22,881,772.23	297,036,936.91
支付其他与筹资活动有关的现金	七、62	323,628,272.03	150,579,514.93
筹资活动现金流出小计		5,899,070,784.82	7,555,581,231.41
筹资活动产生的现金流量净额		-1,412,670,934.28	-1,095,981,231.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-4,618,850.77	4,419,848.29
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,574,958,094.62	-307,179,621.46
加：期初现金及现金等价物余额		3,102,935,077.26	3,410,114,698.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,527,976,982.64	3,102,935,077.26

公司负责人：冯小玉

主管会计工作负责人：恽伶俐

会计机构负责人：蔡玉贵

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		41,862.76	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		62,121,829.71	66,882,873.10
经营活动现金流入小计		62,163,692.47	66,882,873.10
购买商品、接受劳务支付的现金		797,905.60	
支付给职工及为职工支付的现金		27,230,282.39	27,902,664.85
支付的各项税费		8,989,246.65	8,485,175.66
支付其他与经营活动有关的现金		51,777,729.67	73,952,063.33
经营活动现金流出小计		88,795,164.31	110,339,903.84
经营活动产生的现金流量净额		-26,631,471.84	-43,457,030.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		16,744.35	750,671.37
取得投资收益收到的现金		242,445,800.00	217,210,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		47,200.00	59,379.63
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		8,455,936,406.89	10,185,430,660.50
投资活动现金流入小计		8,698,446,151.24	10,403,450,711.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,798,401.46	8,673,112.02
投资支付的现金			750,671.37
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		8,199,910,388.04	10,386,750,000.00
投资活动现金流出小计		8,206,708,789.50	10,396,173,783.39
投资活动产生的现金流量净额		491,737,361.74	7,276,928.11
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,520,000,000.00	835,000,000.00
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	3,918,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,767,430,117.61	2,798,660,066.19
筹资活动现金流入小计		5,287,430,117.61	7,551,660,066.19
偿还债务支付的现金		2,770,000,000.00	3,840,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		240,017,037.63	358,486,953.71
支付其他与筹资活动有关的现金		3,060,456,825.30	3,370,464,713.60
筹资活动现金流出小计		6,070,473,862.93	7,568,951,667.31
筹资活动产生的现金流量净额		-783,043,745.32	-17,291,601.12
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		10,703.47	-48,951.24
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-317,927,151.95	-53,520,654.99
加：期初现金及现金等价物余额		480,686,987.62	534,207,642.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		162,759,835.67	480,686,987.62

公司负责人：冯小玉

主管会计工作负责人：恽伶俐

会计机构负责人：蔡玉贵

合并所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	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	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,032,025,457.00				2,858,287,872.96		847,265,888.45	10,997,719.92	583,060,998.43		5,039,203,421.60		10,370,841,358.36	748,139,257.27	11,118,980,615.63
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,032,025,457.00				2,858,287,872.96		847,265,888.45	10,997,719.92	583,060,998.43		5,039,203,421.60		10,370,841,358.36	748,139,257.27	11,118,980,615.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							43,107,690.74	14,823,833.80	6,946,442.14		17,540,595.88		82,418,562.56	-157,689,500.28	-75,270,937.72
(一)综合收益总额							43,107,690.74				66,800,081.76		109,907,772.50	59,303,044.51	169,210,817.01
(二)所有者投入和减少资本														-137,200,000.00	-137,200,000.00
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他														-137,200,000.00	-137,200,000.00
(三)利润分配									6,946,442.14		-49,259,485.88		-42,313,043.74	-79,792,544.79	-122,105,588.53
1.提取盈余公积									6,946,442.14		-6,946,442.14				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-42,313,043.74		-42,313,043.74	-79,792,544.79	-122,105,588.53
4.其他															

(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定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								14,823,833.80				14,823,833.80	14,823,833.80	
1. 本期提取								31,154,179.87				31,154,179.87	31,154,179.87	
2. 本期使用								-16,330,346.07				-16,330,346.07	-16,330,346.07	
(六)其他														
四、本期末余额	1,032,025,457.00				2,858,287,872.96	890,373,579.19	25,821,553.72	590,007,440.57		5,056,744,017.48		10,453,259,920.92	590,449,756.99	11,043,709,677.91

项目	2024年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	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			其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,040,559,801.00				2,981,751,240.62	102,688,855.72	506,419,967.91	17,272,231.48	542,418,129.58		5,088,145,805.12		10,073,878,319.99	936,374,437.47	11,010,252,757.46
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,040,559,801.00				2,981,751,240.62	102,688,855.72	506,419,967.91	17,272,231.48	542,418,129.58		5,088,145,805.12		10,073,878,319.99	936,374,437.47	11,010,252,757.46
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-8,534,344.00				-123,463,367.66	-102,688,855.72	340,845,920.54	-6,274,511.56	40,642,868.85		-48,942,383.52		296,963,038.37	-188,235,180.20	108,727,858.17
(一)综合收益总额							340,845,920.54				120,703,667.46		461,549,588.00	191,117,159.96	652,666,747.96

黑牡丹（集团）股份有限公司2025年年度报告

(二)所有者投入和减少资本				-85,075,623.52	-50,048,757.10							-35,026,866.42	38,617,659.84	3,590,793.42
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额				-14,122,854.74	-50,048,757.10							35,925,902.36	4,891.06	35,930,793.42
4.其他				-70,952,768.78								-70,952,768.78	38,612,768.78	-32,340,000.00
(三)利润分配								40,642,868.85	-169,646,050.98			-129,003,182.13	-417,970,000.00	-546,973,182.13
1.提取盈余公积								40,642,868.85	-40,642,868.85					
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配									-129,003,182.13			-129,003,182.13	-417,970,000.00	-546,973,182.13
4.其他														
(四)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定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								-6,274,511.56				-6,274,511.56		-6,274,511.56
1.本期提取								18,173,132.50				18,173,132.50		18,173,132.50
2.本期使用								-24,447,644.06				-24,447,644.06		-24,447,644.06
(六)其他	-8,534,344.00			-38,387,744.14	-52,640,098.62							5,718,010.48		5,718,010.48
四、本期末余额	1,032,025,457.00			2,858,287,872.96		847,265,888.45	10,997,719.92	583,060,998.43	5,039,203,421.60			10,370,841,358.36	748,139,257.27	11,118,980,615.63

公司负责人：冯小玉

主管会计工作负责人：恽伶俐

会计机构负责人：蔡玉贵

母公司所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,032,025,457.00				3,196,766,445.46		840,592,500.00		509,066,286.36	930,595,657.00	6,509,046,345.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,032,025,457.00				3,196,766,445.46		840,592,500.00		509,066,286.36	930,595,657.00	6,509,046,345.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							62,205,000.00		6,946,442.14	145,119,046.23	214,270,488.37
（一）综合收益总额							62,205,000.00			194,378,532.11	256,583,532.11
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									6,946,442.14	-49,259,485.88	-42,313,043.74
1. 提取盈余公积									6,946,442.14	-6,946,442.14	
2. 对所有者（或股东）的分配										-42,313,043.74	-42,313,043.74
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											

5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,032,025,457.00			3,196,766,445.46	902,797,500.00		516,012,728.50	1,075,714,703.23	6,723,316,834.19	

项目	2024年度										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,040,559,801.00				3,249,272,153.28	102,688,855.72	504,900,000.00		468,423,417.51	693,813,019.44	5,854,279,535.51
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,040,559,801.00				3,249,272,153.28	102,688,855.72	504,900,000.00		468,423,417.51	693,813,019.44	5,854,279,535.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-8,534,344.00				-52,505,707.82	-102,688,855.72	335,692,500.00		40,642,868.85	236,782,637.56	654,766,810.31
（一）综合收益总额							335,692,500.00			406,428,688.54	742,121,188.54
（二）所有者投入和减少资本					-14,117,963.68	-50,048,757.10					35,930,793.42
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-14,117,963.68	-50,048,757.10					35,930,793.42
4. 其他											
（三）利润分配								40,642,868.85	-169,646,050.98		-129,003,182.13
1. 提取盈余公积								40,642,868.85	-40,642,868.85		
2. 对所有者(或股东)的分配										-129,003,182.13	-129,003,182.13
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											



黑牡丹（集团）股份有限公司2025年年度报告

3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他	-8,534,344.00				-38,387,744.14	-52,640,098.62				5,718,010.48
四、本期期末余额	1,032,025,457.00				3,196,766,445.46		840,592,500.00	509,066,286.36	930,595,657.00	6,509,046,345.82

公司负责人：冯小玉

主管会计工作负责人：恽伶俐

会计机构负责人：蔡玉贵

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

√适用 □不适用

黑牡丹（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名常州第二色织股份有限公司，系经江苏省体改委苏体改生（1992）196 号文批准，由常州第二色织厂发起设立，在整体改制的基础上，以定向募集方式设立常州第二色织股份有限公司，于 1993 年 5 月 28 日在常州市工商行政管理局登记注册，总部位于江苏省常州市。公司现持有统一社会信用代码为 913204001371876030 的营业执照，注册资本 1,032,025,457.00 元，股份总数 1,032,025,457 股（每股面值 1 元），均系无限售条件的流通股份 A 股。公司股票已于 2002 年 6 月 3 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。主要经营活动为新型城镇化建设和纺织服装的研发、生产、销售。本财务报表业经公司 2026 年 4 月 17 日十届十一次董事会批准对外报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、营业周期

√适用 □不适用

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4、记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币，黑牡丹（香港）、黑牡丹（越南）纺织等境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

**5、重要性标准确定方法和选择依据**

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的核销应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的核销其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的在建工程项目	募集资金项目、单项工程投资总额或预计发生金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5%
重要的境外经营实体	资产总额/收入总额超过集团总资产/总收入的 15%
重要的子公司、非全资子公司	资产总额/收入总额超过集团总资产/总收入的 15%
重要的合营企业、联营企业	单项长期股权投资账面价值超过集团净资产的 5%

**6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

√适用 □不适用

**(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法**

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

**(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法**

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

**7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法**

√适用 □不适用

**(1) 控制的判断**

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

**(2) 合并财务报表的编制方法**

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

**8、合营安排分类及共同经营会计处理方法**

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 9、 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

### (2) 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

## 11、 金融工具

√适用 □不适用

### (1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产；
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；
- 3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；
- 4) 以摊余成本计量的金融负债。

### (2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### 1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### 2) 金融资产的后续计量方法

- ①以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用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。

3) 金融负债的后续计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④以摊余成本计量的金融负债

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负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4) 金融资产和金融负债的终止确认

①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；  
b. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

②当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体

满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1) 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；

2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法如下：

1) 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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
应收商业承兑汇票		

应收账款、合同资产——账龄组合	账龄	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
应收账款、合同资产——应收政府款项组合	款项性质	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
应收账款——合并范围内关联往来组合		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，该组合预期信用损失率为0%
其他应收款——账龄组合	账龄	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——预售房款监管资金等暂存款	款项性质	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
其他应收款——少数股东往来等暂付款		
其他应收款——合并范围内关联往来组合		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，该组合预期信用损失率为0%
长期应收款——应收政府款项组合	款项性质	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
长期应收款（含一年内到期）——逾期账龄组合	逾期账龄	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，编制长期应收款逾期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

2) 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

①应收账款、其他应收款和合同资产的账龄与预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率 (%)	其他应收款预期信用损失率 (%)	合同资产预期信用损失率 (%)
1年以内（含，下同）	5.00	5.00	5.00
1-2年	20.00	20.00	20.00
2-3年	50.00	50.00	50.00
3年以上	100.00	100.00	100.00

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的年份起算。

②长期应收款的逾期时间与预期信用损失率对照表

账龄	长期应收款预期信用损失率 (%)
未逾期	1.00

逾期 1 年以内（含，下同）	5.00
逾期 1-2 年	20.00
逾期 2-3 年	50.00
逾期 3 年以上	100.00

长期应收款逾期时间自款项实际逾期的月份起算。

③按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 12、 应收票据

适用  不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用  不适用

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用  不适用

详见第八节财务报告之五、11“金融工具”。

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用  不适用

## 13、 应收账款

适用  不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用  不适用

详见第八节财务报告之五、11“金融工具”。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用  不适用

详见第八节财务报告之五、11“金融工具”。

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用  不适用

详见第八节财务报告之五、11“金融工具”。

## 14、 应收款项融资

适用  不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用  不适用

详见第八节财务报告之五、11“金融工具”。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**



适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**15、其他应收款**

适用 不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

详见第八节财务报告之五、11“金融工具”。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

详见第八节财务报告之五、11“金融工具”。

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**16、存货**

适用 不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

适用 不适用

(1) 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

适用 不适用

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在

合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

**按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据**

适用 不适用

**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**

适用 不适用

## 17、合同资产

适用 不适用

**合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

详见第八节财务报告之五、11“金融工具”。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用 不适用

## 18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

适用 不适用

**终止经营的认定标准和列报方法**

适用 不适用

## 19、长期股权投资

适用 不适用

### (1) 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

### (2) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的

长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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除外。

3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### (3) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

#### (4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### 1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

##### 2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

###### ①个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

###### ②合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

##### 3) 属于“一揽子交易”的会计处理

###### ①个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## ②合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 20、投资性房地产

## 如果采用成本计量模式的：

## 折旧或摊销方法

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和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 21、固定资产

## (1). 确认条件

√适用 □不适用

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

## (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	3 或 5	4.85 或 4.75
通用设备	年限平均法	10	3 或 5	9.70 或 9.50
电子设备	年限平均法	5	3 或 5	19.4 或 19.00
运输工具	年限平均法	5	3 或 5	19.4 或 19.00
其他设备	年限平均法	5	3 或 5	19.4 或 19.00

## 22、在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

类别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	满足建筑完工验收标准和投入使用孰早
通用设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

## 23、借款费用

√适用 □不适用

## (1) 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

24、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

(1) 无形资产包括土地使用权、专利及经营权和软件，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命	直线法
软件	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者	直线法

专利及经营权为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 研发支出的归集范围

1) 人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金，以及外聘研发人员的劳务费用。

研发人员同时服务于多个研究开发项目的，人工费用的确认依据公司管理部门提供的各研究开发项目研发人员的工时记录，在不同研究开发项目间接比例分配。

直接从事研发活动的人员、外聘研发人员同时从事非研发活动的，公司根据研发人员在不同岗位的工时记录，将其实际发生的人员人工费用，按实际工时占比等合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

2) 直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。包括：①直接消耗的材料、燃料和动力费用；②用于中间试验的工艺装备开发及制造费，试制产品的检验费；③用于研究开发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、检测、维修等费用。

3) 折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备及在用建筑物，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

长期待摊费用是指研发设施的改建、改装、装修和修理过程中发生的长期待摊费用，按实际支出进行归集，在规定的期限内分期平均摊销。

#### 4) 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件、知识产权、非专利技术（专有技术、许可证、设计和计算方法等）的摊销费用。

#### 5) 设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生的费用，包括为获得创新性、创意性、突破性产品进行的创意设计活动发生的相关费用。

#### 6) 装备调试费用

装备调试费用是指工装准备过程中研究开发活动所发生的费用，包括研制特殊、专用的生产机器，改变生产和质量控制程序，或制定新方法及标准等活动所发生的费用。

为大规模批量化和商业化生产所进行的常规性工装准备和工业工程发生的费用不计入归集范围。

#### 7) 委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生的费用（研究开发活动成果为公司所拥有，且与公司的主要经营业务紧密相关）。

#### 8) 其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费，研发成果的检索、论证、评审、鉴定、验收费用，知识产权的申请费、注册费、代理费，会议费、差旅费、通讯费等。

(2) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 25、长期资产减值

适用  不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## 26、长期待摊费用

适用  不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 27、合同负债

适用  不适用

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## 28、职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

1) 在职工为公司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。

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的辞退福利，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：1) 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；2) 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。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 29、预计负债

√适用 □不适用

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

(2) 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### 30、收入

#### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

##### 1) 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②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公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④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；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

##### 2) 收入计量原则

①公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

②合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金額。

③合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

④合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

#### (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

√适用 □不适用

公司主要从事新型城镇化建设、纺织服装，新型城镇化建设包括房地产开发(含商品房和定销商品房)、工程施工、土地一级开发、物业管理等业务。其中房地产开发、纺织服装属于在某一时点履行履约义务，在客户取得商品控制权时确认收入；工程施工、土地一级开发、物业管理等业务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

##### 1) 房地产开发业务

①商品房销售收入确认需满足以下条件：商品房销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点或公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，确认销售收入的实现。

②定销商品房收入确认需满足以下条件：定销商品房销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，即安置项目完成竣工备案后，在移交或办妥定销商品房移交手续时，确认销售收入的实现。

##### 2) 纺织服装业务



- ①内销商品收入在公司已根据合同约定将商品交付给客户且客户已接受该商品时确认收入；
- ②外销商品收入在公司已根据合同约定将商品报关，已取得提单时确认收入。

### 3) 工程施工业务

在资产负债表日，本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确认履约进度；按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入。对于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。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果合同总成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。

### 4) 土地一级开发业务

根据合同或协议约定的条件达到时确认收入。

### 5) 物业管理收入

在提供物业服务过程中按履约进度确认收入。

## 31、合同成本

√适用 □不适用

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 32、政府补助

√适用 □不适用

(1) 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 公司能够满足政府补助所附的条件；
- 2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与

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

(4) 与公司日常经营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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 33、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

(5) 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：1) 拥有以净额结算当期所得税资产及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同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### 34、租赁

√适用 □不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

#### (1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### (2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付

款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 35、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### (1) 维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### (2) 质量保证金

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额届满支付施工单位。

## 36、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

## 37、其他

√适用 □不适用

#### (1) 安全生产费

公司按照财政部、应急部发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

#### (2) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	0%、3%、5%、6%、9%、10%、13%，出口货物实行“免、退”、“免、抵、退”税政策
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 1]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	[注 2]

[注 1]根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按四级超率累进税率计缴。根据国家税务总局和房地产项目开发所在地税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后可向税务机关申请清算。

[注 2]15%、16.50%、17%、20%、25%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
黑牡丹香港、黑牡丹香港控股、黑牡丹香港发展	16.5
黑牡丹纺织	15
新加坡公司	17
越南纺织	20
中润花木、大德纺织、库鲁布旦、溧阳服饰、荣元服饰、上海晟辉、黑牡丹文化发展、全龄汇、黑牡丹商服、牡丹君港、黑牡丹发展	20
除上述以外的其他纳税主体	25

### 2、税收优惠

√适用 □不适用

(1) 经江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局江苏省税务局批准，黑牡丹纺织取得高新技术企业证书，认定有效期三年（自 2023 年至 2025 年），黑牡丹纺织本期减按 15%的税率计缴企业所得税。

(2) 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》(2023 年第 12 号)，子公司中润花木、大德纺织、库鲁布旦、溧阳服饰、荣元服饰、上海晟辉、黑牡丹文化发展、全龄汇、黑牡丹商服、牡丹君港、黑牡丹发展本期应纳税所得额不超过 300 万元（含），减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

(3) 黑牡丹(越南)纺织注册于越南，根据越南相关规定，黑牡丹(越南)纺织自首个获利年度起享受企业所得税“四免九减半”的优惠政策。黑牡丹(越南)纺织尚处于筹建期，尚未实现盈利。

(4) 根据《财政部、国家税务总局关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部、税务总局公告 2023 年第 43 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税增值税税额。黑牡丹纺织享受先进制造业企业增值税加计抵减政策。

(5) 根据财政部、税务总局《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部、税务总局公告 2023 年第 7 号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。

(6) 根据《国家税务总局关于实施创业投资企业所得税优惠问题的通知》（国税发〔2009〕87 号）的规定，牡丹创投采取股权投资方式投资于未上市的中小高新技术企业 2 年（24 个月）以上，凡符合条件的，可以按照其对中小高新技术企业投资额的 70%，在股权持有满 2 年的当年抵扣该创业投资企业的应纳税所得额；当年不足抵扣的，可以在以后纳税年度结转抵扣。

(7) 根据《财政部税务总局关于创业投资企业和天使投资个人有关税收试点政策的通知》（财税〔2018〕55 号）的规定，牡丹创投采取股权投资方式直接投资于种子期、初创期科技型企业满 2 年（24 个月，下同）的，可以按照投资额的 70%在股权持有满 2 年的当年抵扣该公司制创业投资企业的应纳税所得额；当年不足抵扣的，可以在以后纳税年度结转抵扣。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	288,371.73	332,981.18
银行存款	1,562,097,724.59	3,103,259,783.48
其他货币资金	315,527,710.25	332,364,793.78
存放财务公司存款		
合计	1,877,913,806.57	3,435,957,558.44
其中：存放在境外的款项总额	313,134,937.58	321,142,155.71

### 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		140,029,173.90	/
其中：			
理财产品		140,000,000.00	/
华泰价值新盈173号资金管理计划		29,173.90	/
合计		140,029,173.90	/

其他说明：

□适用 √不适用

### 3、应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	2,421,763,328.54	1,891,582,230.23
1年以内小计	2,421,763,328.54	1,891,582,230.23
1至2年	1,425,733,306.76	2,852,664,219.80
2至3年	2,616,726,325.47	1,850,170,334.34
3年以上	2,812,691,200.76	1,971,460,370.76
合计	9,276,914,161.53	8,565,877,155.13

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	157,607,985.31	1.70	157,607,985.31	100.00		157,917,821.40	1.84	157,917,821.40	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	9,119,306,176.22	98.30	129,355,493.00	1.42	8,989,950,683.22	8,407,959,333.73	98.16	105,450,906.22	1.25	8,302,508,427.51
其中：										
信用风险特征组合	9,119,306,176.22	98.30	129,355,493.00	1.42	8,989,950,683.22	8,407,959,333.73	98.16	105,450,906.22	1.25	8,302,508,427.51
合计	9,276,914,161.53	100.00	286,963,478.31	3.09	8,989,950,683.22	8,565,877,155.13	100.00	263,368,727.62	3.07	8,302,508,427.51

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
江苏联湘纺织原料有限公司	131,561,104.85	131,561,104.85	100.00	预计无法收回
其他	26,046,880.46	26,046,880.46	100.00	预计无法收回
合计	157,607,985.31	157,607,985.31	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：信用风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	633,910,236.60	85,530,180.01	13.49
应收政府款项组合	8,485,395,939.62	43,825,312.99	0.52
合计	9,119,306,176.22	129,355,493.00	1.42

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	366,109,320.23	18,305,466.01	5.00
1-2年	248,576,610.39	49,715,322.08	20.00
2-3年	3,429,828.12	1,714,914.06	50.00
3年以上	15,794,477.86	15,794,477.86	100.00
小计	633,910,236.60	85,530,180.01	13.49

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	157,917,821.40	-309,836.09				157,607,985.31
按组合计提坏账准备	105,450,906.22	23,904,586.78				129,355,493.00
合计	263,368,727.62	23,594,750.69				286,963,478.31

注：单项计提坏账准备本期计提为负数主要系外币应收账款汇兑变动所致。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	3,549,209,055.90	39,595,444.37	3,588,804,500.27	38.41	0.00
江苏常州滨江经济开发区管理委员会	2,150,460,102.38		2,150,460,102.38	23.02	21,504,601.02
常州市新北区新桥街道办事处	1,041,871,205.15		1,041,871,205.15	11.15	10,435,243.25

常州市新北区西夏墅镇人民政府	359,539,335.14		359,539,335.14	3.85	3,595,393.35
常州市新北区孟河镇人民政府	338,579,028.51		338,579,028.51	3.62	3,385,790.29
合计	7,439,658,727.08	39,595,444.37	7,479,254,171.45	80.05	38,921,027.91

其他说明：

适用 不适用

#### 4、合同资产

##### (1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
未到期的质保金	66,531,199.33	4,038,117.63	62,493,081.70	2,246,016.23	39,625.81	2,206,390.42
合计	66,531,199.33	4,038,117.63	62,493,081.70	2,246,016.23	39,625.81	2,206,390.42

##### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

##### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	66,531,199.33	100.00	4,038,117.63	6.07	62,493,081.70	2,246,016.23	100.00	39,625.81	1.76	2,206,390.42
其中：										
信用风险特征组合	66,531,199.33	100.00	4,038,117.63	6.07	62,493,081.70	2,246,016.23	100.00	39,625.81	1.76	2,206,390.42
合计	66,531,199.33	100.00	4,038,117.63	6.07	62,493,081.70	2,246,016.23	100.00	39,625.81	1.76	2,206,390.42

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：信用风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	23,565,416.04	4,022,049.56	17.07



应收政府款项组合	42,965,783.29	16,068.07	0.04
合计	66,531,199.33	4,038,117.63	6.07

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
未到期的质保金	39,625.81	3,998,491.82				4,038,117.63	
合计	39,625.81	3,998,491.82				4,038,117.63	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

### 5、 应收款项融资

#### (1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	12,091,967.69	16,995,364.29
合计	12,091,967.69	16,995,364.29

#### (2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	61,534,623.74	
合计	61,534,623.74	

注：银行承兑汇票的承兑人是具有较高信用的商业银行，由其承兑的银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故公司将已背书或贴现的该等银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

(4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				期初余额					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	12,091,967.69	100.00			12,091,967.69	16,995,364.29	100.00			16,995,364.29
其中：										
其中：银行承兑汇票	12,091,967.69	100.00			12,091,967.69	16,995,364.29	100.00			16,995,364.29
合计	12,091,967.69	100.00			12,091,967.69	16,995,364.29	100.00			16,995,364.29

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：其中：银行承兑汇票

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
银行承兑汇票组合	12,091,967.69		
合计	12,091,967.69		

按组合计提坏账准备的说明

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

期末应收款项融资均为信用等级较高的银行承兑票据，信用风险敞口小，故不计提坏账准备。

(6). 其他说明

√适用 □不适用

期末应收款项融资均为信用等级较高的银行承兑票据，信用风险敞口小，故不计提坏账准备。

## 6、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	14,339,211.12	89.92	21,765,530.96	73.54
1至2年	937,622.80	5.88	3,599,963.02	12.16
2至3年	167,367.67	1.05	3,006,086.24	10.16
3年以上	501,657.04	3.15	1,225,705.28	4.14
合计	15,945,858.63	100.00	29,597,285.50	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网江苏省电力有限公司常州供电分公司	6,520,226.63	40.89
常州晋陵电力实业有限公司	1,877,957.17	11.78
常州润源电力建设有限公司	1,417,902.41	8.89
常州东方恒远热能有限公司	1,312,485.00	8.23
常州通用自来水有限公司	736,260.66	4.62
合计	11,864,831.87	74.41

## 7、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		43,786,600.00
其他应收款	1,141,658,277.44	1,168,296,890.81
合计	1,141,658,277.44	1,212,083,490.81

## 应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
江苏银行		43,786,600.00
合计		43,786,600.00

## (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	195,213,401.57	552,329,619.64
一年以内小计	195,213,401.57	552,329,619.64
1至2年	453,392,319.38	133,964,683.42
2至3年	129,662,518.01	72,869,382.52
3年以上	743,683,753.31	754,561,045.12
合计	1,521,951,992.27	1,513,724,730.70

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	17,290,146.75	26,278,484.59
预售房款监管资金等暂存款	131,240,935.46	63,921,884.01
少数股东及联营企业往来等暂付款	1,099,864,307.11	1,160,395,144.38
应收政府款项	175,396,651.54	167,504,128.38
其他	98,159,951.41	95,625,089.34
合计	1,521,951,992.27	1,513,724,730.70

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	3,645,757.23	4,410,522.91	337,371,559.75	345,427,839.89
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-302,387.80	302,387.80		
--转入第三阶段		-603,077.77	603,077.77	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	14,735,686.47	-119,665.73	20,249,854.20	34,865,874.94
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2025年12月31日余额	18,079,055.90	3,990,167.21	358,224,491.72	380,293,714.83
期末坏账准备计提比例（%）	2.13	34.37	54.15	24.99

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	283,617,981.94	42,114,708.40				325,732,690.34
按组合计提坏账准备	61,809,857.95	-7,248,833.46				54,561,024.49
合计	345,427,839.89	34,865,874.94				380,293,714.83

重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			计提依据
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	
无锡绿鸿	498,710,530.28	177,899,823.93	500,765,868.77	200,804,342.76	40.10	根据项目可回收金额计提坏账准备
上海港兴	114,918,404.26	92,976,172.04	100,598,404.26	97,245,000.00	96.67	根据项目可回收金额计提坏账准备
君德实业			457,956,134.92	14,113,858.00	3.08	根据项目可回收金额计提坏账准备
小计	613,628,934.54	270,875,995.97	1,059,320,407.95	312,163,200.76	29.47	/

采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
预售房款监管资金等暂存款组合	131,240,935.46		
少数股东及联营企业往来等暂付款组合	37,867,909.58		
应收政府款项组合	175,396,651.54	1,648,100.35	0.94
账龄组合	104,556,598.16	52,912,924.14	50.61
其中：1年以内	46,341,950.73	2,317,097.55	5.00
1-2年	6,047,756.05	1,209,551.21	20.00
2-3年	5,561,232.00	2,780,616.00	50.00
3年以上	46,605,659.38	46,605,659.38	100.00
小计	449,062,094.74	54,561,024.49	12.15

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
无锡绿鸿	2,065,000.00	32.90	少数股东等往来暂付款	1年以内	200,804,342.76
	285,000.00			1-2年	
	22,335,078.31			2-3年	
	476,080,790.46			3年以上	
君德投资	14,681,143.44	30.09	少数股东等往来暂付款	1年以内	14,113,858.00
	348,644,051.59			1-2年	
	94,630,939.89			2-3年	
常州正泰房产居间服务有限公司	131,240,935.46	8.62	预售房款监管资金暂存款	1年以内	
上海港兴	4,342,232.22	6.61	少数股东等往来暂付款	2-3年	97,245,000.00
	96,256,172.04			3年以上	
常州市新北区西夏墅镇人民政府	8,482.07	5.97	应收政府款项	1年以内	908,739.40
	90,865,458.27			1-2年	
合计	1,281,435,283.75	84.19	/	/	313,071,940.16

## 8、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	33,934,250.34	7,477,204.38	26,457,045.96	27,108,501.65	8,154,572.46	18,953,929.19
在产品	21,917,693.17		21,917,693.17	31,171,861.45		31,171,861.45
库存商品	75,381,664.60	16,252,397.71	59,129,266.89	86,489,379.20	17,795,735.65	68,693,643.55
合同履约成本	462,159,231.18		462,159,231.18	793,507,867.08		793,507,867.08
发出商品	6,508,855.73	10,020.07	6,498,835.66	4,576,115.22	271,285.37	4,304,829.85
委托加工物资	7,655,824.54		7,655,824.54	5,045,727.82		5,045,727.82
开发产品	3,004,440,958.75	450,894,148.97	2,553,546,809.78	2,075,054,174.93	154,679,254.93	1,920,374,920.00
开发成本	5,052,117,097.79	696,032,975.32	4,356,084,122.47	6,124,994,232.47	804,154,759.03	5,320,839,473.44
合计	8,664,115,576.10	1,170,666,746.45	7,493,448,829.65	9,147,947,859.82	985,055,607.44	8,162,892,252.38

## 开发成本明细

项目名称	开工时间	期初数	期末数
百馨苑	2008年	4,175,176.29	3,572,569.25
绿都万和城	2010年	582,209,895.87	596,376,957.65
黑牡丹科技园	2013年	694,232,626.15	725,092,558.44
黑牡丹常州数字经济产业园	2022年	151,001,948.45	1,743,862.00

牡丹都汇	2023年	1,140,802,530.89	409,610,365.03
现代液压地块	尚未开工	800,358,529.81	800,359,079.81
牡丹大观和苑	2022年	2,752,213,525.01	1,838,819,162.21
三江口南侧地块	尚未开工		676,542,543.40
小计		6,124,994,232.47	5,052,117,097.79

开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
绿都万和城	2011年-2025年 陆续竣工	813,293,488.99	232,461,550.04	210,231,392.68	835,523,646.35
月亮湾	2015、2016年	15,128,294.01		61,304.51	15,066,989.50
新桥商业街	2014年	57,929,419.21		591,111.98	57,338,307.23
黑牡丹常州数字经济产业园	2023年-2025年 陆续竣工	28,172,060.33	172,788,859.40	33,178,700.77	167,782,218.96
黑牡丹科技园	2011年-2025年 陆续竣工	13,760,536.15	5,550,831.57	19,311,367.72	
百馨苑等	2014年-2025年 陆续竣工	21,261,396.34		19,616,184.94	1,645,211.40
香山欣园	2014-2015年	318,116.45			318,116.45
香山福园	2018年	28,629,888.97		28,629,888.97	
新景花园四期	2018年	25,476,733.62		6,665,603.79	18,811,129.83
欣悦湾	2018年	3,264,355.65		3,264,355.65	
星月湾(太湖天地)	2020年	2,411,439.21			2,411,439.21
牡丹三江公馆	2022年-2023年	189,075,467.04		27,085,519.43	161,989,947.61
百馨五期	2022年	11,174,279.97		11,174,279.97	
牡丹招商公园学府	2022年-2024年	858,914,702.89		347,166,408.73	511,748,294.16
牡丹水岸首府	2021年	3,560,369.93		199,491.19	3,360,878.74
牡丹学府	2021年	2,683,626.17		104,700.54	2,578,925.63
牡丹都汇	2025年		841,327,701.19	453,421,361.90	387,906,339.29
牡丹大观和苑	2025年		1,061,979,829.39	224,020,315.00	837,959,514.39
小计		2,075,054,174.93	2,314,108,771.59	1,384,721,987.77	3,004,440,958.75

(2). 确认为存货的数据资源

适用  不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	8,154,572.46	3,641,672.71		4,319,040.79		7,477,204.38
在产品						
库存商品	17,795,735.65	12,402,919.26		13,946,257.20		16,252,397.71
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
发出商品	271,285.37	10,020.07		271,285.37		10,020.07
开发产品	154,679,254.93	140,778,101.52	301,934,531.76	146,497,739.24		450,894,148.97

开发成本	804,154,759.03	193,812,748.05			301,934,531.76	696,032,975.32
合计	985,055,607.44	350,645,461.61	301,934,531.76	165,034,322.60	301,934,531.76	1,170,666,746.45

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

项 目	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
原材料、开发成本	相关产成品估计售价减去至完工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确定可变现净值		本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出
库存商品、开发产品	产成品估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

#### (4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

本公司期末存货中含有借款费用资本化金额 51,486.48 万元，相关计算标准和依据详见第八节财务报告之五、23“借款费用”。

#### 9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	800,441.41	1,090,941.98
应收退货成本		
北部新城高铁片区土地前期开发项目	171,108,461.45	779,091,936.17
万顷良田委托项目	6,549,741.24	14,540,457.75
预缴税金和待抵扣税金	162,365,668.02	218,151,951.34
待摊费用	1,310,830.40	1,096,643.79
应收补贴款	402,425.22	4,257,697.07
理财产品资金		852,227.01
合计	342,537,567.74	1,019,081,855.11

其他说明：

1)根据常州市新北国土储备中心与本公司签定的《常州北部新城高铁片区土地前期开发委托合同》，本公司负责合同规定中相关地块的土地前期开发，包括提供技术支持及资金筹集；土地补偿；拆迁、安置补偿、土地平整及该地块前期道路和市政配套基础设施等工程手续及工程建设；土地储备中心负责办理该地块的用地审批、收购储备、拆迁立项等手续。最终使得该地块达到国家建设用地的出让条件。公司在履行上述义务后可以获得相应的收益，收益的计算方法：①本合同项下该地块土地前期开发总成本 10%的工程收益；②本公司与常州市新北区政府/常州国家高新技术产业开发区管委会对该地块土地出让净收益按照 50%:50%的比例进行分成。结算方式：公司同意以每年 2 月、5 月、8 月及 11 月的月底作为结算基准日，协助常州市新北区政府/常州国家高新技术产业开发区管委会对该地块土地出让净收益按照 50%:50%的比例进行分成。



等结算基准日之前三个月内对该地块投入的土地前期开发成本进行审定。土地前期开发成本以常州市新北区财政局审定并经合同双方确认的结果为准，在此基础上加上土地前期开发成本10%的工程收益进行结算，即结算的工程款项为：审定的土地前期开发成本\*110%。公司相对应的前期开发成本作为债权列示，鉴于其具有收益性且为避免在其他应收款列示引起误导，公司在初始确认时将该类应收款项列报于其他流动资产科目。若部分款项超过一个完整会计年度仍未收回，为避免财务报表使用者对资产流动性产生误判，基于会计信息质量的重要性要求，公司将该部分应收款项重分类至其他非流动资产列示，以客观反映资产的实际变现特征。

2)根据常州市新北区人民政府与本公司签定的《新北区万顷良田工程建设委托协议》，本公司负责合同项下的相应工作内容，包括：万顷良田建设工程(试点)所涉及的拆迁、安置、拆迁后的土地整理和基础设施建设等。公司在履行上述义务后可以获得本项目建设成本10%的工程收益，即新北区财政局应结算给本公司的款项为本项目建设成本\*110%。双方同意以每年2月、5月、8月及11月的月底作为结算基准日，常州市新北区人民政府协助常州市新北区财政局对公司在该等结算基准日之前三个月内投入的本项目建设成本进行审定。公司相对应的前期开发成本作为债权列示，鉴于其具有收益性且为避免在其他应收款列示引起误导，公司在初始确认时将该类应收款项列报于其他流动资产科目。若部分款项超过一个完整会计年度仍未收回，为避免财务报表使用者对资产流动性产生误判，基于会计信息质量的重要性要求，公司将该部分应收款项重分类至其他非流动资产列示，以客观反映资产的实际变现特征。

## 10、 长期应收款

### (1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现 融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务	48,231,207.61	482,312.08	47,748,895.53				3.3%
合计	48,231,207.61	482,312.08	47,748,895.53				/

### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提 坏账准备										
其中：										
按组合计提 坏账准备	48,231,207.61	100.00	482,312.08	1.00	47,748,895.53					
其中：										
未逾期	48,231,207.61	100.00	482,312.08	1.00	47,748,895.53					
合计	48,231,207.61	100.00	482,312.08	1.00	47,748,895.53		/		/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：未逾期

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	48,231,207.61	482,312.08	1.00
合计	48,231,207.61	482,312.08	1.00

按组合计提坏账准备的说明

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备		482,312.08				482,312.08
合计		482,312.08				482,312.08

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**11、 长期股权投资****(1). 长期股权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
金瑞碳材料	169,977,892.77			-6,484,189.40						163,493,703.37	
绍兴港兴											
无锡绿鸿											
丹宏置业	867,731,997.72			64,025,890.32						931,757,888.04	
上海港兴											
小计	1,037,709,890.49			57,541,700.92						1,095,251,591.41	
合计	1,037,709,890.49			57,541,700.92						1,095,251,591.41	

**(2). 长期股权投资的减值测试情况**

□适用 √不适用

12、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
江苏银行	1,404,260,000.00			82,940,000.00		1,487,200,000.00	30,659,200.00	1,203,730,000.00		预计长期持有投资
宁沪高速	153,100.00				32,000.00	121,100.00	4,900.00	109,580.00		预计长期持有投资
合计	1,404,413,100.00			82,940,000.00	32,000.00	1,487,321,100.00	30,664,100.00	1,203,839,580.00		/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

13、 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	36,911,705.84	45,309,311.22
其中：股权投资	36,911,705.84	45,309,311.22
合计	36,911,705.84	45,309,311.22

14、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	602,041,499.80			602,041,499.80
2.本期增加金额	110,007,059.01			110,007,059.01
(1) 外购	7,329,390.34			7,329,390.34
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	102,677,668.67			102,677,668.67
3.本期减少金额	75,925,552.55			75,925,552.55
(1) 处置	56,084,406.81			56,084,406.81
(2) 其他转出				
(3) 转入存货/固定资产	19,731,375.71			19,731,375.71
(4) 汇率变动	109,770.03			109,770.03
4.期末余额	636,123,006.26			636,123,006.26
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	249,499,463.87			249,499,463.87
2.本期增加金额	65,813,063.81			65,813,063.81
(1) 计提或摊销	29,468,257.58			29,468,257.58

(2) 存货/固定资产转入	36,344,806.23			36,344,806.23
3.本期减少金额	41,123,997.32			41,123,997.32
(1) 处置	26,423,965.25			26,423,965.25
(2) 其他转出				
(3) 转入存货/固定资产	14,653,834.84			14,653,834.84
(4) 汇率变动	46,197.23			46,197.23
4.期末余额	274,188,530.36			274,188,530.36
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	361,934,475.90			361,934,475.90
2.期初账面价值	352,542,035.93			352,542,035.93

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
绿都房地产房屋及建筑物	77,594,409.71	已租待售房产，权证暂不办理
黑牡丹科技园房屋及建筑物	28,035,006.52	已租待售房产，权证暂不办理
黑牡丹置业房屋及建筑物	4,679,559.03	已租待售房产，权证暂不办理
合计	110,308,975.26	/

## 15、 固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	530,290,703.53	475,360,623.15
固定资产清理		
合计	530,290,703.53	475,360,623.15

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	781,997,428.47	288,719,735.56	21,722,631.17	14,501,731.68	27,112,762.06	1,134,054,288.94
2.本期增加金额	22,216,879.50	99,831,761.06	1,842,624.49	2,302,584.28	3,432,549.27	129,626,398.60
(1) 购置		2,382,981.16	1,038,741.49	1,302,076.52	3,391,003.74	8,114,802.91

(2)在建工程转入		97,448,779.90	803,883.00	1,000,507.76	41,545.53	99,294,716.19
(3)存货/投资性 房地产转入	22,216,879.50					22,216,879.50
3.本期减少金额	27,164,544.77	5,604,582.89	1,953,571.79	1,993,799.34	135,080.72	36,851,579.51
(1)处置或报废	48,348.29	3,312,869.61	1,933,147.60	1,954,218.86	135,080.72	7,383,665.08
(2)转入存货/投 资性房地产	26,217,364.72					26,217,364.72
(3)汇率变动	898,831.76	2,291,713.28	20,424.19	39,580.48		3,250,549.71
4.期末余额	777,049,763.20	382,946,913.73	21,611,683.87	14,810,516.62	30,410,230.61	1,226,829,108.03
<b>二、累计折旧</b>						
1.期初余额	384,192,945.74	221,837,157.30	16,232,582.67	12,683,584.39	23,747,395.69	658,693,665.79
2.本期增加金额	49,200,549.41	14,796,373.79	1,835,748.84	569,139.88	1,218,892.53	67,620,704.45
(1)计提	32,981,465.46	14,796,373.79	1,835,748.84	569,139.88	1,218,892.53	51,401,620.50
(2)存货/投资性 房地产转入	16,219,083.95					16,219,083.95
3.本期减少金额	23,041,514.99	2,833,652.88	1,873,666.12	1,896,011.85	131,119.90	29,775,965.74
(1)处置或报废	41,882.61	2,809,654.47	1,873,634.93	1,895,592.30	131,119.90	6,751,884.21
(2)转入存货/投 资性房地产	22,651,868.38					22,651,868.38
(3)汇率变动	347,764.00	23,998.41	31.19	419.55		372,213.15
4.期末余额	410,351,980.16	233,799,878.21	16,194,665.39	11,356,712.42	24,835,168.32	696,538,404.50
<b>三、减值准备</b>						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1)计提						
3.本期减少金额						
(1)处置或报废						
4.期末余额						
<b>四、账面价值</b>						
1.期末账面价值	366,697,783.04	149,147,035.52	5,417,018.48	3,453,804.20	5,575,062.29	530,290,703.53
2.期初账面价值	397,804,482.73	66,882,578.26	5,490,048.50	1,818,147.29	3,365,366.37	475,360,623.15

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
溧阳房屋及建筑物	1,053,165.70	手续未齐全
合计	1,053,165.70	/

16、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	188,675,256.87	74,210,524.69
工程物资		

合计	188,675,256.87	74,210,524.69
----	----------------	---------------

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
黑牡丹大厦	11,247,317.46		11,247,317.46	11,069,123.23		11,069,123.23
越南纺织生产基地项目	177,078,014.76		177,078,014.76	47,106,086.62		47,106,086.62
园区设备工程	349,924.65		349,924.65	1,946,100.93		1,946,100.93
项目改造及零星工程				14,089,213.91		14,089,213.91
合计	188,675,256.87		188,675,256.87	74,210,524.69		74,210,524.69

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
黑牡丹大厦	62,000.00	1,106.91	17.82	0.00	0.00	1,124.73	1.81	2.00				自筹资金
越南纺织生产基地项目[注]	40,326.92	4,710.61	22,720.12	9,722.93	0.00	17,707.80	68.02	68.02	789.09	753.63	4.57	自筹资金
合计	102,326.92	5,817.52	22,737.94	9,722.93	0.00	18,832.53	/	/	789.09	753.63	/	/

[注]越南纺织生产基地项目预计总投资额为不超过7,140万美元，扣除项目土地预算及达产后所需运营资金按建设期开始年份期末美元汇率折算其预算数。

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

17. 使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,346,578.23	2,346,578.23
2.本期增加金额	12,577,555.36	12,577,555.36
(1) 租入	12,577,555.36	12,577,555.36
3.本期减少金额		
4.期末余额	14,924,133.59	14,924,133.59

二、累计折旧		
1.期初余额	240,519.10	240,519.10
2.本期增加金额	2,775,567.75	2,775,567.75
(1) 计提	2,775,567.75	2,775,567.75
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	3,016,086.85	3,016,086.85
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	11,908,046.74	11,908,046.74
2.期初账面价值	2,106,059.13	2,106,059.13

## 18、 无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利及经营权	软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	153,517,545.54	2,300,000.00	27,712,092.23	183,529,637.77
2.本期增加金额			1,026,498.61	1,026,498.61
(1) 购置			1,026,498.61	1,026,498.61
3.本期减少金额	14,332,409.37			14,332,409.37
(1) 处置				
(2) 原值变动	11,294,881.08			11,294,881.08
(3) 汇率变动	3,037,528.29			3,037,528.29
4.期末余额	139,185,136.17	2,300,000.00	28,738,590.84	170,223,727.01
二、累计摊销				
1.期初余额	21,365,942.11		21,359,632.13	42,725,574.24
2.本期增加金额	3,092,610.40		2,905,937.17	5,998,547.57
(1) 计提	3,092,610.40		2,905,937.17	5,998,547.57
3.本期减少金额	97,185.47			97,185.47
(1) 处置				
(2) 汇率变动	97,185.47			97,185.47
4.期末余额	24,361,367.04		24,265,569.30	48,626,936.34
三、减值准备				
1.期初余额				

2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	114,823,769.13	2,300,000.00	4,473,021.54	121,596,790.67
2.期初账面价值	132,151,603.43	2,300,000.00	6,352,460.10	140,804,063.53

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0.00%

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
溧阳土地使用权	1,250,010.28	手续未齐全
合计	1,250,010.28	/

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

19、 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
八达路桥	26,425,462.42			26,425,462.42
合计	26,425,462.42			26,425,462.42

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
八达路桥	构成：固定资产；依据：以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者	根据集团内部管理分类为城建板块	是



	资产组的现金流入为依据		
--	-------------	--	--

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
八达路桥	30,484,879.96	46,000,000.00		5年	增长率 -76.83%-0%，净利润率 2.18%-4.56%	公司根据历史经验、在手订单、对市场发展的预测预期收入增长率、利润率等指标确定依据	增长率 0%，净利润率 2.18%，折现率 15.37%	公司根据历史经验确定预期收入增长率、利润率等指标确定依据；反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率
合计	30,484,879.96	46,000,000.00		/	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

本期末，根据江苏中企华中天资产评估有限公司以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日出具的《常州黑牡丹置业有限公司拟进行商誉减值测试涉及的江苏八达路桥有限公司商誉及相关资产组可收回金额资产评估报告》（苏中资评报字（2026）第 12054 号），同时结合八达路桥实际经营状况，判断未出现相关减值情况，故公司认为公司非同一控制下收购八达路桥所形成的商誉不存在减值迹象，暂不计提减值准备。

**20、 长期待摊费用**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	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	6,668,097.90	43,811,693.94	6,610,858.49		43,868,933.35
长期费用	653,580.00	6,595,320.81	2,254,907.61		4,993,993.20
合计	7,321,677.90	50,407,014.75	8,865,766.10		48,862,926.55

## 21、 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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	80,498,605.30	18,140,875.76	47,945,865.26	9,585,213.79
内部交易未实现利润	3,352,176.37	838,044.09	7,431,155.51	1,857,788.88
可抵扣亏损	243,662,672.32	58,602,333.41	257,391,562.00	61,928,128.77
坏账准备	361,424,708.92	88,555,012.58	302,775,207.63	74,008,226.82
土地增值税清算准备	1,545,857,608.99	386,464,402.25	1,527,717,235.03	381,929,308.76
已销会计成本与计税成本差异	356,605,334.23	88,612,805.42	442,667,049.92	110,380,378.23
租赁负债	13,367,620.54	2,972,704.64	2,106,059.13	105,302.96
预计负债	5,409,318.38	1,352,329.60		
其他	36,141,290.16	9,035,322.55	29,911,986.33	7,477,996.59
合计	2,646,319,335.21	654,573,830.30	2,617,946,120.81	647,272,344.80

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	3,640,923.54	910,230.87	3,690,895.84	922,723.95
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	1,203,839,580.00	300,959,895.00	1,120,931,580.00	280,232,895.00
合同取得成本	481,392.53	120,348.13		
使用权资产	11,908,046.74	2,607,811.19	2,106,059.13	105,302.96
合计	1,219,869,942.81	304,598,285.19	1,126,728,534.97	281,260,921.91

### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	2,728,159.32	651,845,670.98	105,302.96	647,167,041.84
递延所得税负债	2,728,159.32	301,870,125.87	105,302.96	281,155,618.95

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,810,619,547.63	1,660,258,792.18
可抵扣亏损	1,038,212,811.85	903,295,448.19
可抵免境外所得税	6,009,300.37	4,669,958.48
合计	2,854,841,659.85	2,568,224,198.85

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年		31,936,418.76	未来能否产生足够的应纳税所得额，尚不能确认
2026年	160,801,326.41	162,071,443.29	
2027年	236,975,739.73	253,127,563.71	
2028年	186,891,272.32	187,485,836.60	
2029年	260,538,852.81	268,674,185.83	
2030年	193,005,620.58		
合计	1,038,212,811.85	903,295,448.19	/

## 22. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北部新城高铁片区土地前期开发项目	2,629,182,481.81		2,629,182,481.81	1,949,155,713.14		1,949,155,713.14
万顷良田委托项目	252,446,722.59		252,446,722.59	339,924,746.91		339,924,746.91
置业-富民一期二期安置房	8,647,244.10		8,647,244.10			
预付工程设备款、软件款	7,269,785.24		7,269,785.24	9,579,946.16		9,579,946.16
合计	2,897,546,233.74		2,897,546,233.74	2,298,660,406.21		2,298,660,406.21

其他说明：

北部新城高铁片区土地前期开发项目和万顷良田委托项目支出，公司在初始确认时将该类应收款项列报于其他流动资产科目。若部分款项超过一个完整会计年度仍未收回，为避免财务报表使用者对资产流动性产生误判，基于会计信息质量的重要性要求，公司将该部分应收款项重分类至其他非流动资产列示，以客观反映资产的实际变现特征。

## 23. 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类	受限情况	账面余额	账面价值	受限类	受限情况

			型				型	
货币资金	349,936,823.93	349,936,823.93	质押	开立银行承兑汇票、银行保函、信用证、涉诉冻结资金、POS机押金	333,022,481.18	333,022,481.18	质押	开立银行承兑汇票、银行保函、涉诉冻结资金
存货	2,560,438,291.78	1,892,842,649.23	抵押	银行融资抵押	3,109,205,894.74	3,072,420,478.32	抵押	银行融资抵押
固定资产	543,696,906.29	306,977,796.21	抵押	银行融资抵押	543,696,906.29	332,803,399.30	抵押	银行融资抵押
投资性房地产	89,556,357.53	81,877,725.93	抵押	银行融资抵押	67,999,146.88	63,791,924.54	抵押	银行融资抵押
合计	3,543,628,379.53	2,631,634,995.30	/	/	4,053,924,429.09	3,802,038,283.34	/	/

## 24、 短期借款

### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	1,044,020,650.13	952,673,671.57
信用借款	10,000,000.00	50,051,180.54
合计	1,054,020,650.13	1,002,724,852.11

短期借款分类的说明：

(1) 保证借款中母公司借款 75,500.00 万元由常高新提供担保；子公司黑牡丹纺织借款 20,950.00 万元由母公司提供担保；子公司八达路桥借款 7,830.91 万元由母公司提供担保。

(2) 信用借款中子公司荣元服饰借款 1,000.00 万元。

(3) 本期内均无已到期未偿还及展期的借款。

### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

## 25、 应付票据

### (1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	332,468,618.47	345,239,719.35
合计	332,468,618.47	345,239,719.35

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

## 26、 应付账款

### (1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

房地产开发项目及道路建设工程款	902,428,701.83	1,139,084,950.37
货款	59,573,697.58	76,372,707.11
工程设备款	57,338,242.03	27,372,857.43
费用款	7,758,569.35	3,199,450.33
合计	1,027,099,210.79	1,246,029,965.24

## (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用  不适用

## 27、 预收款项

## (1). 预收款项列示

√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	8,264,503.40	7,859,855.15
合计	8,264,503.40	7,859,855.15

## 28、 合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收商品款	231,480,477.40	165,346,820.38
合计	231,480,477.40	165,346,820.38

## 29、 应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	151,515,532.87	278,925,279.65	282,581,340.74	147,859,471.78
二、离职后福利-设定提存计划	259,381.90	30,116,842.46	30,139,066.64	237,157.72
三、辞退福利	241,224.00	2,593,008.93	2,360,076.03	474,156.90
四、一年内到期的其他福利				
合计	152,016,138.77	311,635,131.04	315,080,483.41	148,570,786.40

## (2). 短期薪酬列示

√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	144,794,393.82	231,901,844.08	235,859,408.99	140,836,828.91
二、职工福利费	3,658,981.60	15,190,934.79	15,429,891.78	3,420,024.61
三、社会保险费	68,843.14	13,926,922.21	13,941,014.93	54,750.42
其中：医疗保险费	59,339.37	11,550,950.91	11,562,681.21	47,609.07

工伤保险费	3,563.90	1,183,230.35	1,184,413.81	2,380.44
生育保险费	5,939.87	1,192,740.95	1,193,919.91	4,760.91
四、住房公积金	73,291.04	12,853,964.16	12,846,075.16	81,180.04
五、工会经费和职工教育经费	2,920,023.27	5,051,614.41	4,504,949.88	3,466,687.80
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	151,515,532.87	278,925,279.65	282,581,340.74	147,859,471.78

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	179,596.66	23,733,987.10	23,757,566.49	156,017.27
2、失业保险费	3,771.84	754,857.92	755,654.18	2,975.58
3、企业年金缴费	76,013.40	5,627,997.44	5,625,845.97	78,164.87
合计	259,381.90	30,116,842.46	30,139,066.64	237,157.72

30、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	45,752,090.43	59,040,445.05
消费税		
营业税		
企业所得税	126,607,276.41	256,461,931.26
个人所得税	890,619.30	928,987.29
城市维护建设税	3,372,764.32	4,275,450.85
土地增值税		113,814,048.35
房产税	4,307,341.72	4,016,815.07
土地使用税	1,359,827.99	1,483,814.38
印花税	896,323.09	1,223,887.98
教育费附加、地方教育附加	2,409,425.47	3,052,950.50
环保税	376,713.47	3,324,797.62
合计	185,972,382.20	447,623,128.35

31、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	700,986.76	695,901.42
其他应付款	893,250,617.22	858,512,139.89
合计	893,951,603.98	859,208,041.31

**(2). 应付股利**

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	700,986.76	695,901.42
合计	700,986.76	695,901.42

**(3). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
少数股东往来款	631,463,000.00	619,703,000.00
暂收保证金等	117,388,578.57	98,661,521.40
应付地铁项目基金	47,025,000.00	47,025,000.00
应付减资款		7,840,000.00
其他款项	97,374,038.65	85,282,618.49
合计	893,250,617.22	858,512,139.89

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
少数股东往来款	631,463,000.00	暂借预售项目溢余资金
合计	631,463,000.00	/

**32、 1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	643,593,108.13	1,648,523,908.90
1年内到期的应付债券	2,587,847,757.92	1,009,593,435.04
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	5,614,318.23	34,881.13
合计	3,237,055,184.28	2,658,152,225.07

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款中，母公司借款9,900.00万元由常高新提供担保；子公司黑牡丹科技园借款1,350.00万元由其厂房及土地使用权进行抵押并由母公司提供担保；子公司绿都房地产借款10,871.22万元由其土地使用权进行抵押并由母公司和新城控股分别按持股比例提供担保；子公司牡丹汇都借款4,918.42万元由其土地使用权进行抵押，借款5,360.53万元由母公司提供担保；子公司黑牡丹纺织借款100.00万元由母公司提供担保；子公司八达路桥借款8,000.00万元由母公司提供担保；子公司牡丹晖都借款22,407.00万元由其土地使用权进行抵押并由母公司提供担保；子公司丹华君都借款1,390.00万元由其酒店房产进行抵押，并由母公司提供担保。

上述借款中，子公司利率区间为2.3%—3.4%。

(2) 一年内到期的应付债券中，2024 年度第二期定向债务融资工具 7.10 亿元，期限为 2024 年 12 月 13 日-2026 年 11 月 13 日，票面利率 2.28%；2023 年度第二期绿色中期票据 3.00 亿元，期限为 2023 年 8 月 17 日-2026 年 8 月 17 日，票面利率 3.6%；2023 年公司债券（第一期）6.58 亿元，期限为 2023 年 8 月 10 日-2026 年 8 月 10 日，票面利率 3.70%；2023 年度境外债券 1.26 亿美元，期限为 2023 年 9 月 1 日-2026 年 9 月 1 日，票面利率 6.95%。

### 33、 其他流动负债

其他流动负债情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
预提房地产开发项目及道路建设工程款	1,459,817,881.42	1,642,281,259.47
预提工程款	10,197,387.38	13,799,037.13
预提费用款	7,478,836.02	
待转销项税额	94,147,301.12	56,854,372.47
土地增值税清算准备金	1,597,675,521.95	1,559,649,958.15
合计	3,169,316,927.89	3,272,584,627.22

说明：

1) 本期末预提工程款主要为新型城镇化建设项目预提成本。

2) 本期末土地增值税清算准备金系房地产销售获得的增值额，公司按 30%至 60%累进税率计算后，将对应所暂估的土地增值税计入其他流动负债项目列示。由于土地增值税的实际征收情况存在不确定性，未来实际缴纳额可能与公司预估的数据有所偏差，预估额的任何变动都会影响以后年度的损益。

短期应付债券的增减变动：

适用  不适用

### 34、 长期借款

#### (1). 长期借款分类

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	162,995,259.73	359,574,431.96
保证借款	1,224,064,701.31	618,708,084.57
信用借款		
抵押及保证借款	813,800,624.27	1,101,197,451.45
合计	2,200,860,585.31	2,079,479,967.98

长期借款分类的说明：

1) 保证借款中母公司借款 51,900.00 万元由常高新提供担保；子公司黑牡丹建设借款 20,000.00 万元由母公司提供担保；子公司黑牡丹纺织借款 8,900.00 万元由母公司提供担保；子公司八达路桥借款 4,000.00 万元由母公司提供担保；子公司牡丹汇都借款 12,507.89 万元由母公司提供担保；子公司绿都房地产借款 25,000.00 万元，由母公司和新城控股分别按持股比例提供担保。



2) 抵押借款中子公司牡丹汇都 16,284.21 万元由其土地使用权进行抵押。

3) 抵押及保证借款中子公司黑牡丹科技园借款 24,975.00 万元由其厂房及土地使用权进行抵押并由母公司提供担保；子公司牡丹晖都借款 17,913.00 万元由其土地使用权进行抵押并由母公司提供担保；子公司绿都房地产借款 13,386.37 万元,由其土地使用权进行抵押并由母公司和新城控股分别按持股比例提供担保；子公司丹华君都借款 25,020.00 万元由其酒店房产进行抵押,并由母公司提供担保。

其他说明:

√适用 □不适用

上述借款中,子公司利率区间为 2.3%—3.4%。

### 35、 应付债券

#### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
2023 年度境外债券		926,996,512.45
2023 年度公司债券(第一期)		666,608,388.29
2023 年第二期绿色中期票据		303,876,908.81
2024 年第一期绿色中期票据	205,371,582.28	205,373,244.60
2024 年第二期中期票据	1,024,316,280.71	1,024,328,804.52
2024 年第三期绿色中期票据	303,389,376.62	303,389,376.60
2024 年度第一期定向债务融资工具	388,282,782.16	388,282,782.13
2024 年公司债券(第一期)	665,798,175.85	665,301,572.10
2024 年度第二期定向债务融资工具		710,302,556.51
2025 年公司债券(第一期)	1,005,654,276.67	
合计	3,592,812,474.29	5,194,460,146.01

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他【注】	期末余额	是否违约
2023年度境外债券	100美元	6.95	2023.8.28	2023.9.1-2026.9.1	904,528,800.00	926,996,512.45		63,099,894.56		63,099,894.56	926,996,512.45		否
2023年度公司债券(第一期)	100.00	3.70	2023.8.9-2023.8.10	2023.8.11-2026.8.10	658,000,000.00	666,608,388.29		24,346,000.04	620,754.69	24,346,000.00	667,229,143.02		否
2023年度第二期绿色中期票据	100.00	3.60	2023.8.15-2023.8.16	2023.8.17-2026.8.17	300,000,000.00	303,876,908.81		10,800,000.00	0.01	10,800,000.00	303,876,908.82		否
2024年度第二期中期票据	100.00	2.89	2024.2.26	2024.2.27-2027.2.27	1,000,000,000.00	1,024,328,804.52		28,887,669.01	-192.82	28,900,000.00		1,024,316,280.71	否
2024年度绿色中期票据第一期	100.00	2.99	2024.2.5	2024.2.6-2027.2.6	200,000,000.00	205,373,244.60		5,978,388.53	-50.85	5,980,000.00		205,371,582.28	否
2024年度第一期定向债务融资工具	100.00	3.02	2024.4.10	2024.4.11-2027.4.11	380,000,000.00	388,282,782.13		11,476,000.04	-0.01	11,476,000.00		388,282,782.16	否
2024年公司债券(第一期)	100.00	2.40	2024.6.17-2024.6.18	2024.6.18-2027.6.18	658,000,000.00	665,301,572.10		15,791,199.80	497,403.95	15,792,000.00		665,798,175.85	否
2024年第二期绿色中期票据	100.00	2.43	2024.7.7	2024.7.8-2027.7.8	300,000,000.00	303,389,376.60		7,289,999.97	0.05	7,290,000.00		303,389,376.62	否
2024年度第二期定向债务融资工具	100.00	2.28	2024.12.12	2024.12.13-2026.11.13	710,000,000.00	710,302,556.51		16,188,000.01	76,193.35	16,188,000.00	710,378,749.87		否
2025年公司债(第一期)	100.00	2.30	2025.9.8-2025.9.9	2025.9.9-2028.9.9	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	7,183,561.62	-1,529,284.95			1,005,654,276.67	否
合计					6,110,528,800.00	5,194,460,146.01	1,000,000,000.00	191,040,713.58	-335,176.58	183,871,894.56	2,608,481,314.16	3,592,812,474.29	/

注：系转入1年内到期的非流动负债2,587,847,757.92元及汇兑差额20,633,556.24元。

1) 2023年9月公司境外债券发行完毕。发行规模为1.26亿美元，期限为3年，由本公司提供连带责任保证担保，面值发行，票面利率6.95%，发行款1.26亿美元2023年9月已到账。鉴于该债券将于2026年9月份到期兑付，故本期末转入“1年内到期的非流动负债”列示。

2) 2023年8月2023年公司债券（第一期）发行完毕。发行规模为人民币6.58亿元，期限为3年，面值发行，票面利率3.70%，发行款6.58亿元2023年8月已到账。鉴于该债券将于2026年8月份到期兑付，故本期末转入“1年内到期的非流动负债”列示。

3) 2023年8月2023年度第二期绿色中期票据发行完毕。发行规模为人民币3亿元，期限为3年，面值发行，票面利率3.60%，发行款3亿元2023年8月已到账。鉴于该债券将于2026年8月份到期兑付，故本期末转入“1年内到期的非流动负债”列示。

4) 2024年2月2024年度第二期中期票据发行完毕。发行规模为人民币10亿元，期限为3年，面值发行，票面利率2.89%，发行款10亿元2024年2月已到账。

5) 2024年2月2024年度第一期绿色中期票据发行完毕。发行规模为人民币2亿元，期限为3年，面值发行，票面利率2.99%，发行款2亿元2024年2月已到账。

6) 2024年4月2024年度第一期定向债务融资工具发行完毕。发行规模为人民币3.8亿元，期限为3年，面值发行，票面利率3.02%，发行款3.8亿元2024年4月已到账。

7) 2024年6月2024年公司债券（第一期）发行完毕。发行规模为人民币6.58亿元，期限为3年，面值发行，票面利率2.40%，发行款6.58亿元2024年6月已到账。

8) 2024年7月2024年度第三期绿色中期票据发行完毕。发行规模为人民币3亿元，期限为3年，面值发行，票面利率2.43%，发行款3亿元2024年7月已到账。

9) 2024年12月2024年度第二期定向债务融资工具发行完毕。发行规模为人民币7.1亿元，期限为700天，面值发行，票面利率2.28%，发行款7.1亿元2024年12月已到账。鉴于该债券将于2026年11月份到期兑付，故本期末转入“1年内到期的非流动负债”列示。

10) 2025年9月2025年公司债券（第一期）发行完毕。发行规模为人民币10.00亿元，期限为3年，面值发行，票面利率2.3%，发行款10.00亿元2025年9月已到账。

**36、 租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
尚未支付的租赁付款额	8,957,399.73	2,879,713.00
减：未确认融资费用	717,024.58	625,779.90
合计	8,240,375.15	2,253,933.10

**37、 长期应付职工薪酬**

√适用 □不适用

**(1). 长期应付职工薪酬表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	266,340.25	266,340.25
三、其他长期福利		
合计	266,340.25	266,340.25

**38、 预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
赔偿支出	5,409,318.38		赔偿支出
合计	5,409,318.38		/

**39、 递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		1,000,000.00	10,309.28	989,690.72	与资产相关的政府补助
合计		1,000,000.00	10,309.28	989,690.72	/

**40、 股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,032,025,457						1,032,025,457

## 41、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,772,339,979.38			2,772,339,979.38
其他资本公积	85,947,893.58			85,947,893.58
合计	2,858,287,872.96			2,858,287,872.96

## 42、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	840,698,685.00	82,908,000.00			20,727,000.00	62,181,000.00	902,879,685.00
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	840,698,685.00	82,908,000.00			20,727,000.00	62,181,000.00	902,879,685.00
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	6,567,203.45	-19,686,958.91				-19,073,309.26	-12,506,105.81
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	6,567,203.45	-19,686,958.91				-19,073,309.26	-12,506,105.81
其他综合收益合计	847,265,888.45	63,221,041.09				43,107,690.74	890,373,579.19

## 43、 专项储备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	10,997,719.92	31,154,179.87	16,330,346.07	25,821,553.72
合计	10,997,719.92	31,154,179.87	16,330,346.07	25,821,553.72

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据财政部、应急部发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136号）的规定，公司作为建设工程施工企业本期提取安全生产费用31,154,179.87元，实际使用安全生产费用16,330,346.07元。

**44、 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	583,060,998.43	6,946,442.14		590,007,440.57
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	583,060,998.43	6,946,442.14		590,007,440.57

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司章程规定，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。本期母公司实现净利润提取法定盈余公积6,946,442.14元，提取后，法定盈余公积金累计额已达到注册资本的50%。

**45、 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,039,203,421.60	5,088,145,805.12
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,039,203,421.60	5,088,145,805.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	66,800,081.76	120,703,667.46
减：提取法定盈余公积	6,946,442.14	40,642,868.85
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利[注]	42,313,043.74	129,003,182.13
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,056,744,017.48	5,039,203,421.60

[注]根据公司2025年5月12日股东大会审议通过的公司2024年年度利润分配方案，公司2024年年度利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每股派发现金红利0.041元（含税），共计派发现金红利42,313,043.74（含税）；2025年7月7日，公司2024年年度权益分派实施完毕。

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

**46、 营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,457,685,603.22	3,445,413,207.23	4,750,473,131.07	3,053,657,752.04
其他业务	70,053,521.07	49,622,724.47	62,222,974.90	51,151,358.30
合计	4,527,739,124.29	3,495,035,931.70	4,812,696,105.97	3,104,809,110.34
其中：与客户之间的合同产生的收入	4,483,631,006.06	3,477,124,987.33	4,778,096,441.13	3,082,408,672.27

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	城建分部		纺织分部		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型								
地产业务	1,457,579,836.84	1,116,653,082.38					1,457,579,836.84	1,116,653,082.38
工程施工	2,231,077,060.04	1,733,169,642.56					2,231,077,060.04	1,733,169,642.56
土地前期开发项目	37,324,488.97						37,324,488.97	
万倾良田工程项目	365,417.84						365,417.84	
纺织服装			675,935,714.36	543,557,484.44			675,935,714.36	543,557,484.44
其他	91,646,797.41	84,073,621.35	16,596,779.11	13,672,314.19	17,213,029.72	3,909,786.78	125,456,606.24	101,655,722.32
合计	3,817,993,601.10	2,933,896,346.29	692,532,493.47	557,229,798.63	17,213,029.72	3,909,786.78	4,527,739,124.29	3,495,035,931.70
按经营地区分类								
境内	3,817,993,601.10	2,933,896,346.29	392,507,481.51	315,150,639.11	17,213,029.72	3,909,786.78	4,227,714,112.33	3,252,956,772.18
境外			300,025,011.96	242,079,159.52			300,025,011.96	242,079,159.52
合计	3,817,993,601.10	2,933,896,346.29	692,532,493.47	557,229,798.63	17,213,029.72	3,909,786.78	4,527,739,124.29	3,495,035,931.70

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为1,737,074,014.64元，其中：

1,173,293,399.67元预计将于2026年度确认收入

190,064,084.02元预计将于2027年度确认收入

132,943,331.23元预计将于2028年度确认收入

240,776,599.72元预计将于2029年度及以后确认收入

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

47、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		

营业税		
城市维护建设税	8,970,780.31	3,744,304.09
教育费附加、地方教育附加	6,409,971.39	2,710,500.09
房产税	16,286,265.90	15,253,441.94
土地使用税	4,278,406.08	4,183,756.81
车船税	12,665.04	10,910.12
印花税	3,640,307.04	3,837,484.68
土地增值税	88,514,784.11	-51,013,863.86
环保税	3,543,376.98	6,942,872.22
水资源税	53,314.98	
合计	131,709,871.83	-14,330,593.91

其他说明：

注：上期土地增值税发生额为红字，主要系部分房产项目土地增值税本期清算所致。

#### 48、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,434,486.61	41,857,899.97
广告及展览费	15,541,586.41	11,537,472.82
销售服务费	35,358,914.08	9,484,710.95
租赁及物业费	8,202,008.71	5,544,812.57
售楼处摊销	3,815,187.86	3,174,903.11
运营费用	1,468,943.75	1,612,889.52
咨询服务费	3,624,180.89	1,430,575.21
水电费	1,197,122.67	1,294,698.69
物料消耗	890,734.89	949,067.30
差旅费	762,890.23	913,356.35
业务招待费	643,520.71	810,353.49
折旧费	290,177.79	277,314.72
其他	4,987,284.59	2,518,229.91
合计	115,217,039.19	81,406,284.61

#### 49、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	154,913,140.90	160,090,733.53
行业管理、中介费等	10,828,971.79	18,980,012.91
折旧费与摊销	20,625,991.76	18,865,421.60
办公费	8,359,998.49	11,295,285.02
维修费用	3,712,981.45	5,274,372.78
业务招待费	2,986,413.31	4,436,479.29
劳务费	2,494,441.96	3,199,345.30
环保费	2,157,937.08	2,537,779.61
租赁费	624,258.57	1,899,106.60
差旅费	3,456,938.50	1,550,491.13



物料能耗	1,217,397.97	1,094,657.30
保险费	837,632.28	785,579.78
其他	15,323,425.11	16,521,245.04
合计	227,539,529.17	246,530,509.89

## 50、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,877,296.20	14,578,269.45
材料消耗	8,701,268.87	11,083,939.38
折旧与摊销	1,117,196.83	1,613,521.53
能源	1,684,220.01	2,080,072.22
其他	374,768.99	219,181.61
合计	20,754,750.90	29,574,984.19

## 51、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	198,859,248.97	240,280,483.72
减：利息收入	270,333,197.89	404,341,719.00
手续费支出	1,805,320.65	2,810,061.92
汇兑损益	-14,828,265.29	6,326,666.11
合计	-84,496,893.56	-154,924,507.25

其他说明：

(1) 根据常州市新北区财政局常新财经〔2008〕005号“关于对《关于火炬置业、高新城投拟申请提高回购毛利率及支付资金占用费的请示》的批复第3条”的规定，新北区财政局同意自2008年1月1日起于会计年度末对本公司全资子公司黑牡丹置业和黑牡丹建设因区政府各下属单位回购形成的应付款支付资金占用费。

(2) 根据常州市新北区财政局常新财经〔2010〕10号“《关于常州新北区万顷良田工程建设相关支付事宜的不可撤销承诺函》第3条”的规定，新北区财政局同意对本公司全资子公司新希望因新北区财政局委托万顷良田项目建设形成的应付款支付资金占用费。

(3) 根据常新党政办文〔2014〕685号“关于对黑牡丹集团资金占用费结算调整的请示”的批复，同意黑牡丹集团下属全资子公司黑牡丹置业、黑牡丹建设、新希望对区财政及各下属单位应收账款的资金占用费，暂按银行一年期同期贷款基准利率上浮20%计算。

(4) 根据常州国家高新区(新北区)党政办公室“关于黑牡丹集团与区政府及其下属单位相关资金结算事宜的会议纪要”，会议明确对黑牡丹集团及其下属全资子公司黑牡丹置业、黑牡丹建设、新希望与区政府及其下属滨开区、各镇、各区属公司应收类账款的资金占用费自2024年起按所属年度五年期贷款市场报价利率(LPR)加权平均数上浮25%计算。已签协议约定资金占用费率按银行一年期同期贷款基准利率上浮20%计算的，调整为按所属年度五年期贷款市场报价利率(LPR)加权平均数上浮25%计算，其他仍按原协议约定执行。

(5) 根据上述文件，黑牡丹建设、黑牡丹置业和新希望2025年计入财务费用资金占用费合计22,260.42万元。

## 52、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	10,309.28		
与收益相关的政府补助	4,083,022.84	3,233,464.71	4,083,022.84
代扣个人所得税手续费返还	1,445,141.86	655,087.03	
增值税加计抵减及减免	835,617.11		
合计	6,374,091.09	3,888,551.74	4,083,022.84

### 53、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	49,138,309.66	1,756,015.72
处置长期股权投资产生的投资收益	8,150,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	30,664,096.71	111,001,327.39
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	485,932.61	-169,994.99
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	870,000.00	359,308.67
银行理财产品收益	1,335,773.40	1,258,197.85
合计	90,644,112.38	114,204,854.64

### 54、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-12,429.55	-33,676.40
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	-7,439,605.38	-4,301,313.77
合计	-7,452,034.93	-4,334,990.17

### 55、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		54,964.10
应收账款坏账损失	-23,594,750.69	-68,663,355.62
其他应收款坏账损失	-34,865,874.94	-80,577,360.64
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		

长期应收款坏账损失	-482,312.08	
财务担保相关减值损失		
合计	-58,942,937.71	-149,185,752.16

#### 56、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-3,998,491.82	2,405,785.02
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-348,919,676.46	-743,146,812.92
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-352,918,168.28	-740,741,027.90

#### 57、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	293,470.67	36,271.42	293,470.67
合计	293,470.67	36,271.42	293,470.67

#### 58、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	15,706.45	6,575.00	15,706.45
其中：固定资产处置利得	15,706.45	6,575.00	15,706.45
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约赔偿金	3,981,645.42	278,043.43	3,981,645.42
无需支付款项	12.77	304,407.15	12.77
其他	441,278.16	938,169.58	441,278.16
合计	4,438,642.80	1,527,195.16	4,438,642.80

**59、 营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	152,786.45	52,890.68	152,786.45
其中：固定资产处置损失	152,786.45	52,890.68	152,786.45
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,009,161.70	1,000,093.76	2,009,161.70
赔款支出	8,790,344.28	1,404,661.44	8,790,344.28
其他	3,009.46	546,259.54	3,009.46
合计	10,955,301.89	3,003,905.42	10,955,301.89

**60、 所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	171,435,115.49	554,256,794.95
递延所得税费用	-4,691,122.22	-123,776,512.24
合计	166,743,993.27	430,480,282.71

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	293,460,769.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	73,365,192.30
子公司适用不同税率的影响	6,672,140.69
调整以前期间所得税的影响	21,370,048.79
非应税收入的影响	-16,253,155.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,289,596.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,004,036.69
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	85,821,124.94
研发费用加计扣除	-1,516,917.95
所得税费用	166,743,993.27

**61、 其他综合收益**

√适用 □不适用

详见第八节财务报告之七、42“其他综合收益”。

**62、 现金流量表项目****(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保证金	926,492,574.07	1,235,246,119.55
利息收入	245,084,664.66	237,182,462.18
其他	288,007,879.99	288,400,339.07
合计	1,459,585,118.72	1,760,828,920.80

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保证金	891,658,997.50	1,034,573,786.11
北部新城暂付款	231,302,945.96	779,085,298.96
其他	136,767,971.40	243,917,388.18
合计	1,259,729,914.86	2,057,576,473.25

**(2). 与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回结构性存款或投资目的的定期存款等本息	1,551,073,066.74	1,267,421,759.99
收回联营企业借款及利息	14,624,640.00	744,220,207.65
收回控股子公司少数股东借款及利息		1,127,000.00
合计	1,565,697,706.74	2,012,768,967.64

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付结构性存款或投资目的的定期存款等各类投资性款项	1,410,765,000.00	1,393,000,000.00
支付联营企业拆借款	3,187,482.10	
支付控股子公司少数股东拆借款		344,324,757.73
合计	1,413,952,482.10	1,737,324,757.73

**(3). 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回用于质押开立承兑汇票的定期存单	47,839,850.54	
收回联营企业拆借款	119,560,000.00	
少数股东资金往来		74,100,000.00
合计	167,399,850.54	74,100,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付联营企业拆借款	107,800,000.00	
少数股东资金往来	145,040,000.00	116,068,004.30
用于质押开立承兑汇票的定期存单	65,307,776.70	
支付限制性股票回购款		31,042,369.52
金融工具发行手续费等	3,853,491.97	3,411,377.11
支付长期租赁款	1,627,003.36	57,764.00
合计	323,628,272.03	150,579,514.93

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,002,724,852.11	1,189,500,000.00	19,349,974.05	1,157,554,176.03		1,054,020,650.13
长期借款（含一年内到期的长期借款）	3,728,003,876.88	2,129,500,000.00	116,997,193.13	3,130,047,376.57		2,844,453,693.44
应付股利			65,189,730.63	65,189,730.63		
应付债券（含一年内到期的应付债券）	6,204,053,581.05	1,000,000,000.00	199,257,880.72	1,222,651,229.56		6,180,660,232.21
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	2,288,814.23		13,062,782.36	1,496,903.21		13,854,693.38
合计	10,937,071,124.27	4,319,000,000.00	413,857,560.89	5,576,939,416.00		10,092,989,269.16

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

不涉及现金收支的商业汇票背书转让金额

项目	本期数	上年同期数
背书转让的商业汇票金额	163,141,501.32	136,273,725.75
其中：支付货款	161,638,153.32	136,273,725.75
支付固定资产等长期资产购置款	1,503,348.00	0.00

## 63、 现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	126,716,775.92	311,541,232.70
加：资产减值准备	352,918,168.28	740,741,027.90
信用减值损失	58,942,937.71	149,185,752.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	80,869,878.08	83,003,690.21
使用权资产摊销	2,775,567.75	240,519.10
无形资产摊销	4,764,226.76	4,874,651.31
长期待摊费用摊销	8,865,766.10	7,971,374.74
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）	-293,470.67	-36,271.42
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	137,080.00	46,315.68
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	7,452,034.93	4,334,990.17
财务费用（收益以“-”号填列）	162,088,452.05	206,192,580.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-90,644,112.38	-114,204,854.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,678,629.14	-123,713,434.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-12,493.08	-50,427.39
存货的减少（增加以“-”号填列）	453,090,183.91	232,998,770.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-792,778,984.81	129,168,136.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-531,237,236.74	-1,065,157,635.39
其他	14,823,833.80	-5,223,727.14
经营活动产生的现金流量净额	-146,200,021.53	561,912,690.69
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,527,976,982.64	3,102,935,077.26
减：现金的期初余额	3,102,935,077.26	3,410,114,698.72
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,574,958,094.62	-307,179,621.46

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,527,976,982.64	3,102,935,077.26

其中：库存现金	288,371.73	332,981.18
可随时用于支付的银行存款	1,527,362,106.64	3,100,398,709.31
可随时用于支付的其他货币资金	326,504.27	2,203,386.77
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,527,976,982.64	3,102,935,077.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
承兑保证金、定期存款质押开立承兑	340,607,520.20	322,252,232.90	不可随时支取
保函保证金	7,555,153.28	7,908,174.11	不可随时支取
信用证保证金	919,100.36		不可随时支取
涉诉冻结资金	854,050.09	2,861,074.17	不可随时支取
POS机押金	1,000.00	1,000.00	不可随时支取
合计	349,936,823.93	333,022,481.18	/

64、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			373,648,245.48
其中：美元	51,995,516.96	7.0288	365,466,089.61
港元	784,328.81	0.90322	708,421.47
越南盾	26,876,636,931.00	0.0002676	7,192,420.50
欧元	32,054.36	8.2355	263,983.68
日元	173,618.00	0.044797	7,777.57
英镑	635.49	9.4346	5,995.59
新台币	12,359.00	0.2230	2,756.06
泰铢	3,600.00	0.2225	801.00
应收账款			26,299,288.05
其中：美元	3,725,617.40	7.0288	26,186,619.58
港币	124,740.89	0.90322	112,668.47
应收款项融资			65,752.71
其中：美元	9,333.09	7.0288	65,752.71
其他应收款			1,568,639.91



其中：越南盾	13,926,719.00	0.0002676	3,726.91
日元	34,933,433.00	0.044797	1,564,913.00
应付账款			52,097,143.87
其中：美元	392,100.95	7.0288	2,755,999.16
港元	222,000.00	0.90322	200,514.84
越南盾	183,628,705,701.59	0.0002676	49,140,629.87
其他应付款			93,930.64
其中：越南盾	351,000,000.00	0.0002676	93,930.64
应付债券			906,362,956.21
其中：美元	128,949,885.64	7.0288	906,362,956.21

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

√适用 □不适用

子公司	子公司类型	境外主要经营地	记账本位币	选择依据
黑牡丹香港	控股子公司	香港	港币	根据公司经营所处经济环境选择
黑牡丹香港控股	全资子公司	香港	港币	根据公司经营所处经济环境选择
黑牡丹香港发展	全资子公司	香港	港币	根据公司经营所处经济环境选择
新加坡公司	全资子公司	新加坡	美元	根据公司经营所处经济环境选择
越南纺织	全资子公司	越南	越南盾	根据公司经营所处经济环境选择

65、 租赁

(1). 作为承租人

√适用 □不适用

使用权资产相关信息详见第八节财务报告之七、17“使用权资产”。

公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见第八节财务报告之十二、1、“金融工具的风险”（二）“流动性风险”。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 √不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

项目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	1,092,881.05	2,015,400.30
合计	1,092,881.05	2,015,400.30

售后租回交易及判断依据

□适用 √不适用

与租赁相关的现金流出总额2,749,781.19(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	44,108,118.23	

合计	44,108,118.23
----	---------------

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	40,382,233.68	25,621,798.07
第二年	42,697,478.34	23,996,439.28
第三年	38,596,558.72	20,507,923.50
第四年	39,253,775.01	15,742,542.76
第五年	33,587,578.49	12,604,008.23
五年后未折现租赁收款额总额	100,092,036.89	34,949,582.78

## 八、研发支出

### 1、按费用性质列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,877,296.20	14,578,269.45
材料消耗	8,701,268.87	11,083,939.38
折旧与摊销	1,117,196.83	1,613,521.53
能源	1,684,220.01	2,080,072.22
其他	374,768.99	219,181.61
合计	20,754,750.90	29,574,984.19
其中：费用化研发支出	20,754,750.90	29,574,984.19

## 九、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

## 十、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	

黑牡丹香港控股	中国香港	1,000.02	中国香港	投资管理	100		投资设立
黑牡丹发展	江苏常州	500	江苏常州	投资管理	100		投资设立
黑牡丹香港发展	中国香港	67,100	中国香港	投资管理		100	投资设立
黑牡丹置业	江苏常州	50,000	江苏常州	房地产	100		同一控制下合并取得
黑牡丹建设	江苏常州	22,166	江苏常州	工程施工	90.23	9.77	同一控制下合并取得
新希望	江苏常州	5,000	江苏常州	工程施工	100		同一控制下合并取得
牡丹新龙	江苏常州	700	江苏常州	工程施工		100	投资设立
牡丹新兴	江苏常州	4,200	江苏常州	工程施工		100	投资设立
达辉建设	江苏常州	25,800	江苏常州	工程施工		100	非同一控制下合并取得
八达路桥	江苏常州	8,658	江苏常州	工程施工		90	非同一控制下合并取得
中润花木	江苏常州	100	江苏常州	绿化工程		100	同一控制下合并取得
绿都房地产	江苏常州	20,000	江苏常州	房地产		51	投资设立
丹华君都	江苏苏州	39,500	江苏苏州	房地产		100	投资设立
牡丹华都	江苏常州	2,000	江苏常州	房地产		100	投资设立
牡丹君港	江苏常州	500	江苏常州	房地产		51	投资设立
浙江港达	浙江湖州	5,000	浙江湖州	房地产		51	投资设立
御盛房地产	江苏常州	3,200	江苏常州	房地产		51	投资设立
牡丹瑞都	江苏常州	5,000	江苏常州	房地产		100	投资设立
牡丹物业	江苏常州	500	江苏常州	物业管理		100	投资设立
牡丹晖都	江苏南京	110,000	江苏南京	房地产		100	投资设立
牡丹招商	江苏常州	45,000	江苏常州	房地产		51	投资设立
牡丹汇都	江苏常州	86,000	江苏常州	房地产		100	投资设立
黑牡丹科技园	江苏常州	10,000	江苏常州	科技园区开发	100		投资设立
黑牡丹纺织	江苏常州	8,000	江苏常州	产品生产基地	100		投资设立
黑牡丹香港	中国香港	500万港币	中国香港	香港营销机构	85		投资设立
黑牡丹进出口	江苏常州	1,000	江苏常州	产品营销机构	100		投资设立
大德纺织	江苏常州	1,000	江苏常州	产品生产基地	100		投资设立
荣元服饰	江苏常州	5,000	江苏常州	产品生产基地	75	21.25	投资设立
漂阳服饰	江苏常州	1,800	江苏常州	产品生产基地	70	25.50	投资设立
上海晟辉	上海	500	上海	商品贸易	100		投资设立
库鲁布旦	江苏常州	100万美元	江苏常州	商品贸易		85	投资设立
牡丹创投	江苏常州	30,000	江苏常州	投资公司	100		投资设立
黑牡丹商服	江苏常州	2,500	江苏常州	商务服务	100		投资设立
黑牡丹文化发展	江苏常州	500	江苏常州	文化服务		100	投资设立
全龄汇	江苏常州	1,000	江苏常州	健康养老		100	投资设立
新加坡公司	新加坡	0.50万新加坡元	新加坡	商品贸易		100	投资设立
牡丹新潮	江苏常州	18,000	江苏常州	投资管理		100	投资设立
越南纺织	越南	1,440万美元	越南	产品生产基地		100	投资设立

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

丹宏置业	江苏常州	江苏常州	房地产		49.00	权益法核算
------	------	------	-----	--	-------	-------

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	丹宏置业	丹宏置业
流动资产	2,954,668,897.78	4,026,716,734.46
非流动资产	15,302,339.69	25,371,494.57
资产合计	2,969,971,237.47	4,052,088,229.03
流动负债	1,039,482,948.45	1,664,489,827.55
非流动负债		570,625,416.67
负债合计	1,039,482,948.45	2,235,115,244.22
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,930,488,289.02	1,816,972,984.81
按持股比例计算的净资产份额	945,939,261.62	890,316,762.56
调整事项	14,181,373.58	22,584,764.84
—商誉		
—内部交易未实现利润	14,181,373.58	22,584,764.84
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	931,757,888.04	867,731,997.72
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,450,225,716.17	
净利润	113,515,304.21	-8,905,701.23
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	113,515,304.21	-8,905,701.23
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	163,493,703.37	169,977,892.77

下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-6,484,189.40	-415,134.21
—其他综合收益		
—综合收益总额	-6,484,189.40	-415,134.21

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
无锡绿鸿	18,128,436.05	140,271.83	18,268,707.87
上海港兴	20,404,522.76	4,638,969.83	25,043,492.59

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益		1,000,000.00		10,309.28		989,690.72	与资产相关
合计		1,000,000.00		10,309.28		989,690.72	/

3、 计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	4,093,332.12	3,233,464.71
合计	4,093,332.12	3,233,464.71

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

#### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

###### (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

###### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

##### 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见第八节财务报告之七、3“应收账款”，七、4“合同资产”，七、5“应收账款融资”，七、7“其他应收款”，七、10“长期应收款”。

##### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

###### (1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

###### (2) 应收款项和合同资产

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2025年12月31日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款和合同资产的80.05%（2024年12月31日：82.97%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款和合同

资产余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款、发行债券等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

## 金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	3,898,474,343.57	4,154,414,135.46	1,793,752,597.52	1,578,487,017.13	782,174,520.81
应付票据	332,468,618.47	332,468,618.47	332,468,618.47		
应付账款	1,027,099,210.79	1,027,099,210.79	1,027,099,210.79		
应付债券	6,180,660,232.21	6,408,290,821.77	2,811,887,550.54	3,596,403,271.23	
租赁负债	13,854,693.38	15,022,393.56	6,064,993.83	7,157,399.73	1,800,000.00
其他应付款	893,951,603.98	893,951,603.98	893,951,603.98		
其他流动负债	1,477,494,104.82	1,477,494,104.82	1,477,494,104.82		
小计	13,824,002,807.22	14,308,740,888.85	8,342,718,679.95	5,182,047,688.09	783,974,520.81

(续上表)

项目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	4,730,728,728.99	5,028,271,438.77	2,777,366,422.68	1,668,227,895.95	582,677,120.13
应付票据	345,239,719.35	345,239,719.35	345,239,719.35		
应付账款	1,246,029,965.24	1,246,029,965.24	1,246,029,965.24		
应付债券	6,204,053,581.05	6,584,443,255.08	1,303,768,233.44	5,280,675,021.63	
租赁负债	2,288,814.23	2,931,059.00	51,346.00	340,530.00	2,539,183.00
其他应付款	859,208,041.31	859,208,041.31	859,208,041.31		
其他流动负债	1,656,080,296.60	1,656,080,296.60	1,656,080,296.60		
小计	15,043,629,146.77	15,722,203,775.35	8,187,744,024.62	6,949,243,447.58	585,216,303.13

## (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2025年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币3,001,836,427.32元（2024年12月31日：人民币3,843,906,060.61元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见第八节财务报告之七、64“外币货币性项目”。

## 2、金融资产转移

### (1). 转移方式分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
票据背书	应收款项融资	61,534,623.74	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计	/	61,534,623.74	/	/

### (2). 因转移而终止确认的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收款项融资	背书	61,534,623.74	
合计	/	61,534,623.74	

### (3). 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

## 十三、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	1,487,321,100.00			1,487,321,100.00



(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
(六) 应收款项融资			12,091,967.69	12,091,967.69
(七) 其他非流动金融资产			36,911,705.84	36,911,705.84
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	1,487,321,100.00		49,003,673.53	1,536,324,773.53
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

适用  不适用

本公司持有的第一层次公允价值计量的交易性金融资产为在活跃市场上交易的股票，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

**3、持续和非持续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及定量信息**

适用  不适用

**4、持续和非持续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及定量信息**

适用  不适用

1. 本公司持有的第三层次公允价值计量的应收款项融资为应收银行承兑汇票，信用风险较小且剩余期限较短，本公司以其票面余额确定其公允价值。

2. 本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

### 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

## 十四、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
常高新	江苏常州	多元化经营	100,500	50.64	50.64

本企业的母公司情况的说明

详见第六节股份变动及股东情况之四、（一）“控股股东情况”。

本企业最终控制方是常州市新北区人民政府

其他说明：

常高新直接持有本公司 52,266.21 万股，占比 50.64%；通过其全资子公司常国投间接持有黑牡丹 9,645.84 万股，占比 9.35%。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见第八节财务报告之十、1 “在子公司中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

详见第八节财务报告之十、3 “在合营企业或联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
无锡绿鸿	公司间接持有无锡绿鸿 35%股权，公司高级管理人员高国伟在 12 个月内曾兼任无锡绿鸿董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》等相关规定，无锡绿鸿属于公司关联方。
绍兴港兴	公司间接持有绍兴港兴 30%股权，公司高级管理人员恽伶俐任绍兴港兴董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》等相关规定，绍兴港兴属于公司关联方。
丹宏置业	公司间接持有丹宏置业 49%股权，公司高级管理人员恽伶俐任丹宏置业董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指

	引第5号——交易与关联交易》等相关规定，丹宏置业属于公司关联方。
--	----------------------------------

#### 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
常州新铁投资发展有限公司	母公司的全资子公司
常州民生环保科技有限公司	其他
常州民生环境检测有限公司	母公司的全资子公司
新苏智汇环境技术（江苏）有限公司	母公司的全资子公司
常州国展安居投资有限公司	母公司的全资子公司
常州市恒泰融资担保有限公司	母公司的全资子公司
常州综合保税区投资开发有限公司	母公司的全资子公司
常州市龙城小学	母公司的全资子公司
常州外国语附属双语学校	母公司的控股子公司
常州常高新商务服务有限公司	其他
常高新城市运营管理服务常州有限公司	其他
江苏中企华中天资产评估有限公司	其他
中盈远大（常州）装配式建筑有限公司	其他
常州常高新数据科技有限公司	母公司的控股子公司
上海环境工程设计研究院有限公司	母公司的全资子公司
常州高铁新城投资建设发展有限公司	其他
江苏新常盐建设发展有限公司	其他
常高新建设发展集团有限公司	母公司的全资子公司
常州高新明辉产业园管理有限公司	母公司的全资子公司
光大常高新环保能源（常州）有限公司	其他
光大新苏再生资源（常州）有限公司	其他
常州国展资产经营有限公司	母公司的全资子公司
马鞍山绿鑫环保科技有限公司	其他
常州奕方建设发展有限公司	母公司的全资子公司

其他说明：

江苏中企华中天资产评估有限公司、常州高铁新城投资建设发展有限公司、光大常高新环保能源（常州）有限公司、光大新苏再生资源（常州）有限公司、马鞍山绿鑫环保科技有限公司为公司控股股东董事、监事兼任董事的公司，中盈远大（常州）装配式建筑有限公司、江苏新常盐建设发展有限公司为公司前任监事兼任董事的公司，常高新城市运营管理服务常州有限公司、常州常高新商务服务有限公司、常州民生环保科技有限公司在2024年12月26日前曾为公司控股股东常高新的全资及控股子公司，2025年1-12月交易在本财务报表附注中列示，截至2025年12月31日应收、应付款项不再作为关联往来列示。上述均为《上海证券交易所股票上市规则》第6.3.3条第二款所指关联法人。

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
新苏智汇环境技术（江苏）有限公司	环境治理	36.80	80.00	否	70.75
常州市恒泰融资担保有限公司	履约担保	30.11	40.00	否	36.47
常州民生环保科技有限公司	环境治理	308.14	900.00	否	830.73
常州民生环境检测有限公司	环境检测	390.93	500.00	否	467.88
江苏中企华中天资产评估有限公司	评估服务	10.45	30.00	否	25.66
中盈远大（常州）装配式建筑有限公司	原材料采购	36.24	200.00	否	153.27
上海环境工程设计研究院有限公司	设计服务				46.70
上海环境工程设计研究院有限公司	环境治理				1,989.07
光大新苏再生资源（常州）有限公司	垃圾处置费	14.68	5.00	是	4.49
常州国展资产经营有限公司	房屋租赁	1.35	2.00	否	1.01
常高新	电费	8.76		是	
常州常高新商务服务有限公司	餐饮服务	20.88		是	
常高新城市运营管理服务常州有限公司	物业费、水电费等	115.95		是	
常州常高新数据科技有限公司	软件系统服务	11.26		是	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常高新	服装销售	10.49	2.88
常高新	园区商务服务	8.11	1.47
常高新	工程施工	1,544.09	1,501.24
常州高铁新城投资建设发展有限公司	园区商务服务		0.31
常州高新明辉产业园管理有限公司	工程施工	8,815.87	3,077.96
常州民生环境检测有限公司	园区商务服务		0.30
常州市龙城小学	服装销售		0.16
丹宏置业	劳务服务	423.86	319.83
无锡绿鸿	劳务服务		39.59
绍兴港兴	劳务服务		18.90
常高新城市运营管理服务常州有限公司	项目养护	169.83	254.72
常高新城市运营管理服务常州有限公司	服装销售	15.30	
光大常高新环保能源（常州）有限公司	物业服务	1.46	1.63
常高新建设发展集团有限公司	项目养护		108.63
常州常高新商务服务有限公司	服装销售等	0.24	1.31
常州奕方建设发展有限公司	工程施工	7,560.62	
江苏新常盐建设发展有限公司	工程施工	694.50	
常州国展安居投资有限公司	工程施工	19.86	
马鞍山绿鑫环保科技有限公司	工程施工	468.23	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

本公司对关联方的交易价格根据市场价或协议价确定,无重大高于或低于正常交易价格的情况。

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：  
 ✓适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
常州国展资产经营有限公司	房屋租赁	13,500.00		13,500.00			10,125.00		10,125.00		

## (3). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黑牡丹建设	10,000.00	2025-10-14	2028-9-8	否
黑牡丹建设	10,000.00	2025-10-11	2028-9-8	否
黑牡丹科技园	975.00	2023-7-31	2037-12-30	否
黑牡丹科技园	8,775.00	2025-9-28	2037-12-30	否
黑牡丹科技园	16,575.00	2024-9-28	2037-12-30	否
绿都房地产	12,750.00	2025-12-25	2030-12-24	否
绿都房地产	2,132.73	2025-3-28	2028-12-21	否
绿都房地产	2,665.91	2023-3-7	2028-12-21	否
绿都房地产	5,331.83	2025-1-3	2028-12-21	否
绿都房地产	2,240.91	2023-1-19	2028-12-21	否
牡丹汇都	17,868.42	2025-1-1	2027-7-9	否
黑牡丹纺织	1,000.00	2025-6-26	2026-6-25	否
黑牡丹纺织	3,950.00	2025-9-25	2026-9-24	否
黑牡丹纺织	3,000.00	2025-3-31	2026-2-1	否
黑牡丹纺织	5,000.00	2025-5-30	2026-5-27	否
黑牡丹纺织	2,000.00	2025-9-22	2026-9-14	否
黑牡丹纺织	6,000.00	2025-9-23	2026-9-23	否
黑牡丹纺织	9,000.00	2025-3-26	2027-3-25	否
黑牡丹纺织	800.00	2025-10-21	2026-4-21	否
八达路桥	1,000.00	2025-7-23	2026-7-22	否
八达路桥	1,000.00	2025-6-27	2026-6-10	否
八达路桥	6,000.00	2025-10-22	2026-10-19	否
八达路桥	6,000.00	2024-9-23	2027-3-12	否
八达路桥	6,000.00	2024-4-3	2027-3-12	否
牡丹晖都	2,400.00	2022-9-30	2027-8-9	否
牡丹晖都	3,120.00	2022-11-24	2027-8-9	否
牡丹晖都	6,000.00	2022-11-9	2027-8-9	否
牡丹晖都	6,000.00	2022-9-23	2027-8-9	否
牡丹晖都	7,800.00	2022-11-24	2027-8-9	否
牡丹晖都	15,000.00	2022-11-2	2027-8-9	否
丹华君都	13,205.00	2024-12-16	2039-12-3	否
丹华君都	13,205.00	2024-12-11	2039-12-3	否
黑牡丹香港控股	88,562.88	2023-9-1	2026-9-1	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
常高新	7,000.00	2025-6-26	2026-6-15	否
常高新	10,000.00	2025-8-28	2026-8-27	否
常高新	10,000.00	2025-9-5	2026-8-31	否
常高新	9,000.00	2025-9-22	2026-9-21	否

常高新	5,500.00	2025-9-24	2026-9-24	否
常高新	5,000.00	2025-9-26	2026-9-26	否
常高新	4,500.00	2025-9-26	2026-9-24	否
常高新	17,000.00	2025-10-22	2026-10-22	否
常高新	7,500.00	2025-10-29	2026-10-27	否
常高新	9,200.00	2023-8-30	2026-8-29	否
常高新	9,800.00	2025-1-1	2027-12-31	否
常高新	10,000.00	2025-3-24	2027-3-24	否
常高新	20,000.00	2025-3-25	2027-3-25	否
常高新	9,800.00	2025-3-27	2027-2-27	否
常高新	3,000.00	2025-3-28	2027-3-24	否

(4). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
丹宏置业	631,463,000.00	2022-8-22	2026-12-31	截至2025年12月31日，资金拆借余额为631,463,000.00元；2025年度按0%计息。

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
无锡绿鸿	433,985,861.49	2021-6-28	2026-6-27	截至2025年12月31日，资金拆借余额为433,985,861.49元；2021年6月28日至2023年6月27日按8%计息，形成应收利息66,780,007.28元；2023年6月28日至2026年6月27日按0%计息，综上截至2025年12月31日，应收无锡绿鸿其他应收款余额为500,765,868.77元。

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(6). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	702.96	894.03

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------



		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	常高新	12,301,357.59	615,067.88	8,126,417.24	406,320.86
应收账款	常州高新明辉产业园管理有限公司	50,442,214.37	2,522,110.72	28,836,800.00	1,441,840.00
应收账款	江苏新常盐建设发展有限公司	130,004,366.30	24,899,432.30	212,779,869.00	10,638,993.45
应收账款	常州新铁投资发展有限公司	984,283.48	984,283.48	984,283.48	984,283.48
应收账款	无锡绿鸿	558,016.98	111,603.40	558,016.98	27,900.85
应收账款	绍兴港兴			827,503.61	41,375.18
应收账款	常高新城市运营管理服务常州有限公司			2,700,055.26	135,002.76
应收账款	常州奕方建设发展有限公司	45,980,757.65	2,299,037.88		
应收账款	马鞍山绿鑫环保科技有限公司	311,682.94	15,584.15		
应收账款	常州国展安居投资有限公司	210,500.00	10,525.00		
应收款项融资	常州高新明辉产业园管理有限公司	261,151.31			
其他应收款	常州市恒泰融资担保有限公司			10,291,000.00	8,289,150.00
其他应收款	绍兴港兴	2,675,989.58	2,675,989.58	1,848,485.97	1,848,485.97
其他应收款	无锡绿鸿	500,765,868.77	200,804,342.76	498,710,530.28	177,899,823.93
其他应收款	常高新城市运营管理服务常州有限公司			160,000.00	73,250.00
其他应收款	光大新苏再生资源（常州）有限公司	2,360.00	472.00	2,360.00	118.00
合同资产	江苏新常盐建设发展有限公司	18,345,543.67	3,635,043.55		
合同资产	常高新	964,760.72	48,238.04		

注：常高新城市运营管理服务常州有限公司、常州常高新商务服务有限公司、常州民生环保科技有限公司在2024年12月26日前曾为公司控股股东常高新的全资及控股子公司，2025年1-12月交易在本财务报表附注中列示，截至2025年12月31日应收、应付款项不再作为关联往来在上表中列示。截至2025年12月31日，常高新城市运营管理服务常州有限公司应收账款余额2,805,079.81元、其他应收款余额160,000.00元，常高新城市运营管理服务常州有限公司预付账款余额619,362.23元。

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中盈远大（常州）装配式建筑有限公司	8,029.19	628,505.73
应付账款	常州民生环境检测有限公司	90,900.00	
应付账款	光大新苏再生资源（常州）有限公司	3,962.44	
其他应付款	中盈远大（常州）装配式建筑有限公司	60,000.00	60,000.00
其他应付款	常州综合保税区投资开发有限公司	155,966.05	800.00
其他应付款	丹宏置业	631,463,000.00	619,703,000.00
其他应付款	光大新苏再生资源（常州）有限公司		43,582.12
其他应付款	常州外国语附属双语学校	50,000.00	

其他流动负债	中盈远大（常州）装配式建筑有限公司	50,781.42	50,781.42
其他流动负债	光大新苏再生资源（常州）有限公司	46,459.58	

## 十五、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1)截至 2025 年 12 月 31 日，子公司已开证未履行完毕的不可撤销信用证 121,800.00 美元。

(2)截至 2025 年 12 月 31 日，公司及子公司开立尚未到期的履约保函 7,079,508.00 元、1,759,680,000.00 越南盾。

### 2、 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

按照房地产企业经营惯例，公司部分子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司为购买子公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 17,189.56 万元。

#### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 十六、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	23,736,585.51
经审议批准宣告发放的利润或股利	

### 3、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十七、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”。

### 2、 年金计划

适用 不适用

为保障和提高职工退休后的待遇水平，调动职工的劳动积极性，建立人才长效激励机制，增

强单位的凝聚力，促进单位健康持续发展，根据《中华人民共和国劳动法》（中华人民共和国主席令第 28 号）、《集体合同规定》（劳动和社会保障部令第 22 号）、《企业年金办法》（人力资源和社会保障部令第 36 号）、《企业年金基金管理办法》（人力资源和社会保障部令第 11 号）等法律、法规及规章，并经 2018 年 12 月 7 日公司五届九次职工代表大会审议通过了《黑牡丹集团企业年金人才集合计划》。

企业年金所需费用由单位和职工共同承担。单位缴费的列支渠道按照国家有关规定执行；职工个人缴费由单位从职工工资中代扣代缴。

企业年金基金由本公司委托受托人进行受托管理并签署企业年金基金受托管理合同。由企业年金基金受托人委托具备企业年金管理资格的托管人、账户管理人、投资管理人提供统一的相关服务。根据设定提存计划会计处理相关规定，公司本年度计提了企业年金费用 5,627,997.44 元。

### 3、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，以业务分部为基础确定报告分部。分别对城建分部业务、纺织分部业务及其他分部业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

#### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	城建分部	纺织分部	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	3,825,693,003.89	692,734,782.80	34,165,804.47	24,854,466.87	4,527,739,124.29
营业成本	2,936,403,763.24	557,432,221.81	15,179,286.48	13,979,339.83	3,495,035,931.70
资产总额	24,479,493,678.33	1,050,462,376.80	11,297,831,781.62	9,385,428,903.93	27,442,358,932.82
负债总额	17,340,943,603.71	982,278,799.53	7,039,864,673.13	8,964,437,821.46	16,398,649,254.91

#### (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

### 4、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

### 十八、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	15,075,632.41	10,550,684.99
1 年以内小计	15,075,632.41	10,550,684.99
1 至 2 年	1,020,800.07	875,076.96
2 至 3 年		

3年以上		
合计	16,096,432.48	11,425,761.95

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	16,096,432.48	100.00	753,805.27	4.68	15,342,627.21	11,425,761.95	100.00	702,549.64	6.15	10,723,212.31
其中：										
信用风险特征组合	16,096,432.48	100.00	753,805.27	4.68	15,342,627.21	11,425,761.95	100.00	702,549.64	6.15	10,723,212.31
合计	16,096,432.48	/	753,805.27	/	15,342,627.21	11,425,761.95	/	702,549.64	/	10,723,212.31

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：信用风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	12,013,705.35	753,805.27	6.27
合并范围内关联方组合	4,082,727.13		
合计	16,096,432.48	753,805.27	4.68

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	702,549.64	51,255.63				753,805.27
合计	702,549.64	51,255.63				753,805.27

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
常州麒祥健康管理 有限公司	8,310,074.52		8,310,074.52	51.63	415,503.73
黑牡丹文化	4,082,727.13		4,082,727.13	25.36	
天宁区天宁东方 魅力娱乐中心	3,703,630.83		3,703,630.83	23.01	338,301.55
合计	16,096,432.48		16,096,432.48	100.00	753,805.28

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	243,114,975.26	281,521,616.25
其他应收款	8,650,327,673.30	8,222,192,215.37
合计	8,893,442,648.56	8,503,713,831.62

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
黑牡丹香港	75,114,975.26	69,735,016.25
黑牡丹建设	168,000,000.00	168,000,000.00
江苏银行		43,786,600.00
合计	243,114,975.26	281,521,616.25

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
黑牡丹香港	75,114,975.26	历年滚存	支持境外子公司发展	否，黑牡丹香港有盈利且资金充裕，不存在减值迹象

合计	75,114,975.26	/	/	/
----	---------------	---	---	---

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	6,869,769,867.28	7,502,722,254.47
1年以内小计	6,869,769,867.28	7,502,722,254.47
1至2年	1,537,987,370.53	421,028,594.57
2至3年	110,857,565.91	261,484,899.45
3年以上	137,535,519.81	42,707,610.71
合计	8,656,150,323.53	8,227,943,359.20

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内公司往来	8,649,521,574.15	8,221,621,004.36
应收暂付款	6,628,749.38	6,322,354.84
合计	8,656,150,323.53	8,227,943,359.20

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	29,832.16	1,100.00	5,720,211.67	5,751,143.83
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-19,003.89	19,003.89		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	15,594.73	55,911.67		71,506.40
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	26,423.00	76,015.56	5,720,211.67	5,822,650.23

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	5,751,143.83	71,506.40				5,822,650.23
合计	5,751,143.83	71,506.40				5,822,650.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
黑牡丹建设	3,697,308,349.62	42.71	往来款	1年以内	
黑牡丹置业	2,165,864,437.23	25.02	往来款	1年以内	
牡丹晖都	331,331,928.22	15.03	往来款	1年以内	
	957,072,829.65		往来款	1-2年	
	12,906,753.03		往来款	2-3年	
牡丹汇都	448,834,389.29	5.19	往来款	1年以内	
黑牡丹科技园	137,449,672.31	3.54	往来款	1年以内	
	49,861,080.63		往来款	1-2年	
	31,422,508.77		往来款	2-3年	
	87,959,353.10		往来款	3年以上	
合计	7,920,011,301.85	91.49	/	/	

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	3,032,529,374.57		3,032,529,374.57	3,032,529,374.57		3,032,529,374.57
对联营、合营企业投资						
合计	3,032,529,374.57		3,032,529,374.57	3,032,529,374.57		3,032,529,374.57

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价 值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价 值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
黑牡丹纺织	88,092,763.08						88,092,763.08	
大德纺织	9,500,000.00						9,500,000.00	

荣元服饰	38,582,969.38					38,582,969.38
溧阳服饰	12,600,000.00					12,600,000.00
黑牡丹进出口	13,025,096.55					13,025,096.55
新希望	50,036,960.07					50,036,960.07
黑牡丹建设	409,797,113.47					409,797,113.47
黑牡丹置业	1,953,923,419.78					1,953,923,419.78
牡丹创投	300,311,600.05					300,311,600.05
黑牡丹科技园	101,055,636.05					101,055,636.05
黑牡丹商服	25,336,199.91					25,336,199.91
黑牡丹发展	7,249,020.86					7,249,020.86
上海晟辉	5,000,000.00					5,000,000.00
黑牡丹香港	4,521,333.55					4,521,333.55
黑牡丹香港控股	10,000,000.00					10,000,000.00
八达路桥	791,303.34					791,303.34
牡丹华都	443,483.30					443,483.30
牡丹物业	318,505.69					318,505.69
达辉建设	1,328,400.05					1,328,400.05
牡丹瑞都	417,516.63					417,516.63
牡丹汇都	16,399.98					16,399.98
中润花木	181,652.83					181,652.83
合计	3,032,529,374.57					3,032,529,374.57

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	26,572,339.26	13,157,831.65	15,111,083.35	8,341,446.91
合计	26,572,339.26	13,157,831.65	15,111,083.35	8,341,446.91

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	175,161,595.00	324,966,668.11
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	30,659,200.00	110,996,600.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,222.61	-169,994.99



处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
银行理财产品收益	124,398.11	141,088.89
合计	205,952,415.72	435,934,362.01

## 十九、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	8,306,390.67	主要为股权处置收益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,083,022.84	主要为本期收到各类奖励、补贴等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-6,096,102.32	主要为公司持有非流动金融资产公允价值变动损益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	1,335,773.40	为公司持有的银行理财产品收益
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

受托经营取得的托管费收入		
权益法核算的投资收益，享有的被投资单位非经常性损益的份额	-6,484,152.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,379,579.09	主要系预计支付的赔偿金及对外捐赠
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,634,331.84	
少数股东权益影响额（税后）	41,537.25	
合计	-6,910,516.12	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	222,604,188.79	本公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费主要系全资子公司黑牡丹置业、黑牡丹建设、新希望因政府性回购项目对常州市新北区政府及各下属单位产生的应收账款所致。相关业务与公司的日常经营活动直接相关，且系公司持续的经营模式之一，不具有临时性和偶发性，故公司将其定义为经常性损益。

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.64	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.71	0.07	0.07

董事长：冯小玉

董事会批准报送日期：2026年4月17日

## 修订信息

□适用 √不适用