

南京高科股份有限公司
2025 年度财务报表审计报告

天衡审字(2026)00818 号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：苏26GSWM84S



审计报告

天衡审字(2026)00818号

南京高科股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南京高科股份有限公司（以下简称“南京高科”）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，公允反映了南京高科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职业道德守则，我们独立于南京高科，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、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。

关键审计事项	审计程序
(一) 房地产开发销售业务收入的确认	
公司的主要营业收入来源为房地产开发销售业务，2025年度公司实现营业收入341,270.39万元，其中房地产开发销售业务206,554.80万元（占营业收入的60.53%），影响关键业绩指标，因此我们将其作为关键审计事项。	审计程序主要包括： (1) 评价与房地产开发销售业务收入确认相关的内部控制的设计和运行有效性； (2) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收单等可以证明房产已交付



关键审计事项	审计程序
	<p>的支持性文件；检查和该项目相关的可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，包括竣工备案许可证、实测面积报告等文件；</p> <p>(3) 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
(二) 房地产开发销售业务存货跌价准备的计提	
<p>如财务报表附注五、7 存货所述，2025 年 12 月 31 日，公司房地产开发销售业务存货余额为人民币 102.21 亿元，相应的存货跌价准备为人民币 15.18 亿元。由于房地产开发销售业务存货金额重大，而可变现净值的确定又需要管理层作出重大会计估计，包括估计售价、估计至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费，因此我们将房地产开发销售业务存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>审计程序主要包括：</p> <p>(1) 评价与房地产开发销售业务存货减值相关的内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 获取公司计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确；</p> <p>(3) 分别对未完工的开发成本/已完工的开发产品，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本与内部预算成本进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，评估管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。</p>
(三) 第三层次金融资产公允价值的评估	
<p>截至 2025 年 12 月 31 日止，南京高科公允价值属于第三层次的金融资产账面价值计人民币 15.14 亿元。南京高科对该等金融资产的估值以市场数据和估值模型为基础，估值模型通常需要大量可观察或不可观察的输入值，输入值的确定需要管理层的重大判断和估计。该等金融资产的估值较为复杂，对财务报表的影响重大，因此我们将其确定为关键审计事项。</p>	<p>审计程序主要包括：</p> <p>(1) 评价与金融资产公允价值评估相关的内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 针对公允价值属于第三层次的金融资产，抽取样本检查合同，了解合同条款并识别与金融资产估值相关的条款；</p> <p>(3) 评价南京高科用于公允价值第三层次的金融资产的估值模型，并检查估值结果是否正确；</p> <p>(4) 复核并评价相关列报与披露是否符合企业会计准则披露要求，恰当反映了估值风险。</p>

四、其他信息

南京高科管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括南京高科2025年年度报告涵盖的信息，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，管理层负责评估南京高科持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算南京高科、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南京高科的财务报告过程。

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，就可能导致对南京高科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南京高科不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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）就南京高科中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。



(本页无正文，为《南京高科股份有限公司2025年度财务报表审计报告》天衡审字
(2026)00818号之签章页)



2026年4月21日

中国注册会计师：吴杰
(项目合伙人)



中国注册会计师：颜钰



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：南京高科股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	1,384,885,357.13	1,124,896,211.61
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	1,319,844,580.62	1,297,374,660.62
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	861,682,706.37	705,078,890.74
应收款项融资	五、4	56,217,978.40	42,577,977.06
预付款项	五、5	82,149,268.24	71,610,086.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、6	22,006,613.51	67,239,944.66
其中：应收利息			
应收股利		4,835,750.00	
买入返售金融资产			
存货	五、7	8,930,599,797.50	11,154,940,886.02
合同资产	五、8	1,545,818,323.01	1,769,534,026.63
发放贷款和垫款	五、9	45,573,304.77	60,649,573.39
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、10	510,127,483.63	493,220,637.93
流动资产合计		14,758,905,413.18	16,787,122,895.14
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、11	20,517,120,350.60	18,206,333,057.59
其他权益工具投资	五、12	13,005,494.00	13,005,494.00
其他非流动金融资产	五、13	1,483,097,548.28	1,700,963,650.58
投资性房地产	五、14	570,781,958.54	460,962,257.18
固定资产	五、15	358,946,550.26	392,064,224.69
在建工程	五、16	7,556,967.38	2,568,160.35
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、17	22,598,205.88	20,623,847.38
无形资产	五、18	136,195,887.57	138,231,522.19
开发支出			
商誉	五、19	8,829,575.40	8,829,575.40
长期待摊费用	五、20	19,613,418.74	17,165,845.24
递延所得税资产	五、21	588,434,540.97	603,693,944.01
其他非流动资产	五、22	19,041,635.47	43,483,193.91
非流动资产合计		23,745,222,133.09	21,607,924,772.52
资产总计		38,504,127,546.27	38,395,047,667.66

法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊

徐益民
民徐
印益

周克金
金周
印克

仇秋菊
菊仇
印秋



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：南京高科股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、24	4,732,214,383.29	4,172,374,372.22
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	五、25	45,380,000.00	69,712,800.00
应付账款	五、26	3,467,258,382.59	3,796,646,682.62
预收款项			
合同负债	五、27	1,228,482,835.00	1,789,609,166.66
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	五、28	292,511,623.35	340,882,691.65
应交税费	五、29	128,695,885.79	169,207,485.96
其他应付款	五、30	794,393,234.24	816,888,690.71
其中：应付利息			
应付股利		183,524,966.00	279,040,049.60
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	五、31	1,111,199,679.57	1,892,007,637.93
其他流动负债	五、32	977,502,132.66	1,307,454,411.14
流动负债合计		12,777,638,156.49	14,354,783,938.89
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、33	2,320,650,000.00	1,124,960,000.00
应付债券	五、34	1,650,000,000.00	1,250,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、35	19,379,622.43	18,642,841.25
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、36	365,436.04	300,000.00
递延所得税负债	五、21	1,579,748,473.78	1,670,637,517.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,570,143,532.25	4,064,540,359.12
负债合计		18,347,781,688.74	18,419,324,298.01
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、37	1,730,339,644.00	1,730,339,644.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、38	-920,073,486.97	-152,209,413.98
减：库存股			
其他综合收益	五、39	103,869,422.55	355,086,912.17
专项储备			
盈余公积	五、40	2,490,913,831.61	2,259,036,858.91
一般风险准备			
未分配利润	五、41	15,694,320,810.21	14,615,074,134.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		19,099,370,221.40	18,807,328,135.55
少数股东权益		1,056,975,636.13	1,168,395,234.10
所有者权益（或股东权益）合计		20,156,345,857.53	19,975,723,369.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		38,504,127,546.27	38,395,047,667.66

法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊

徐益民
民徐
印益

周克金
金周
印克

仇秋菊
菊仇
印秋



合并利润表

2025年度

编制单位：南京高科股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释	2025年度	2024年度
一、营业总收入		3,418,217,404.23	1,980,256,935.95
其中：营业收入	五、42	3,412,703,872.49	1,975,445,403.11
利息收入		5,513,531.74	4,811,532.84
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,267,391,850.81	1,982,312,629.50
其中：营业成本	五、42	2,626,100,195.44	1,543,195,487.10
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	五、43	50,400,138.71	-24,494,222.59
销售费用	五、44	204,435,072.60	79,049,972.73
管理费用	五、45	147,569,396.60	134,328,954.98
研发费用	五、46	45,943,874.34	41,210,775.70
财务费用	五、47	192,943,173.12	209,021,661.58
其中：利息费用		195,727,646.12	212,763,217.01
利息收入		3,203,166.00	4,082,678.65
加：其他收益	五、48	4,891,957.94	5,536,965.34
投资收益（损失以“-”号填列）	五、49	1,998,897,142.70	2,293,614,674.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,901,875,596.09	2,129,446,925.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	五、50	-211,046,798.04	24,778,532.56
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、51	-62,458,788.61	-43,147,862.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、52	-639,050,851.45	-773,775,399.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、53	158,397.59	32,912.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,242,216,613.55	1,504,984,129.19
加：营业外收入	五、54	469,920,786.01	3,969,220.66
减：营业外支出	五、55	3,723,614.04	1,030,394.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,708,413,785.52	1,507,922,955.39
减：所得税费用	五、56	-19,369,388.17	-133,471,804.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,727,783,173.69	1,641,394,759.82
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,727,783,173.69	1,641,394,759.82
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）		1,830,225,541.66	1,725,229,897.01
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-102,442,367.97	-83,835,137.19
六、其他综合收益的税后净额	五、39	-251,217,489.62	303,504,403.23
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-251,217,489.62	303,504,403.23
1.不能重分类进损益的其他综合收益		76,511,864.86	-16,454,912.24
（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		76,511,864.86	-16,454,912.24
（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		-327,729,354.48	319,959,315.47
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-327,729,354.48	319,959,315.47
（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			
.....			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,476,565,684.07	1,944,899,163.05
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		1,579,008,052.04	2,028,734,300.24
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-102,442,367.97	-83,835,137.19
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十六、2	1.058	0.997
（二）稀释每股收益		1.058	0.997

法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊

徐益民
民徐印益

周克金
金周印克

仇秋菊
菊仇印秋





合并现金流量表

2025年度

单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,994,745,389.18	1,884,774,570.49
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			
收到再保险业务现金净额			
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		5,979,868.78	4,967,331.84
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		1,361,412.01	2,117,966.50
收到其他与经营活动有关的现金	五、58(1)	198,074,547.58	74,853,234.52
经营活动现金流入小计		3,200,161,217.55	1,966,713,103.35
购买商品、接受劳务支付的现金		1,511,905,083.29	1,692,740,859.19
客户贷款及垫款净增加额		-13,225,000.00	18,280,000.00
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额		-98,126,531.38	-49,217,643.54
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		301,413,836.46	256,823,609.47
支付的各项税费		187,711,779.91	119,507,909.43
支付其他与经营活动有关的现金	五、58(1)	329,962,155.68	429,398,983.64
经营活动现金流出小计		2,219,641,323.96	2,467,533,718.19
经营活动产生的现金流量净额	五、59(1)	980,519,893.59	-500,820,614.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		305,947,547.71	334,757,763.96
取得投资收益收到的现金		797,264,593.24	1,149,021,380.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		173,094.02	74,501.26
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	五、58(2)	-	139,084,669.92
投资活动现金流入小计		1,103,385,234.97	1,622,938,315.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,681,383.68	19,280,887.27
投资支付的现金		2,083,516,459.26	84,825,000.00
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			
投资活动现金流出小计		2,139,197,842.94	104,105,887.27
投资活动产生的现金流量净额		-1,035,812,607.97	1,518,832,428.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		22,770.00	50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		22,770.00	50,000.00
取得借款收到的现金		9,359,000,000.00	9,639,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,359,022,770.00	9,639,050,000.00
偿还债务支付的现金		8,290,538,000.00	10,003,845,094.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		764,594,952.17	773,147,922.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,436,522.00	9,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、58(3)	7,523,129.65	30,714,611.13
筹资活动现金流出小计		9,062,656,081.82	10,807,707,627.30
筹资活动产生的现金流量净额		296,366,688.18	-1,168,657,627.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		241,073,973.80	-150,645,813.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,116,267,344.51	1,266,913,158.19
六、期末现金及现金等价物余额	五、59(2)	1,357,341,318.31	1,116,267,344.51

法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊

徐益民
民徐
印益

周克金
金周
印克

仇秋菊
菊仇
印秋



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

	2025年度													
	归属于母公司所有者权益													
	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,730,339,644.00				-152,209,413.98			355,086,912.17			14,615,074,134.45	18,807,328,135.55	1,168,395,234.10	19,975,723,369.65
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,730,339,644.00				-152,209,413.98			355,086,912.17			14,615,074,134.45	18,807,328,135.55	1,168,395,234.10	19,975,723,369.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-767,864,072.99			-251,217,489.62			1,079,246,675.76	292,042,085.85	-111,419,897.97	180,622,487.88
（一）综合收益总额								-251,217,489.62			1,830,225,541.66	1,579,008,052.04	-102,442,867.97	1,476,565,684.07
（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														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（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	1,730,339,644.00				-920,073,486.97			103,869,422.55			15,694,320,810.21	19,099,370,231.40	1,056,975,636.13	20,156,345,857.53



法定代表人：徐磊民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊

徐磊民

周克金

仇秋菊



合并所有者权益变动表(续)

2025年度

单位:人民币元

项	2024年度												
	归属于母公司所有者权益												
	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,730,339,644.00				122,918,165.85			51,582,506.94		13,615,985,471.21	17,538,216,515.46	1,015,650,053.25	18,553,866,568.71
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,730,339,644.00				122,918,165.85			51,582,506.94		13,615,985,471.21	17,538,216,515.46	1,015,650,053.25	18,553,866,568.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-275,127,579.83		303,504,403.23	269,626,133.45		971,108,663.24	1,269,111,620.09	132,745,180.85	1,421,856,800.94
(一)综合收益总额							303,504,403.23	269,626,133.45		1,725,229,897.01	2,028,734,300.24	-83,835,137.19	1,944,899,163.05
(二)所有者投入和减少资本												50,000.00	50,000.00
1、股东投入的普通股												50,000.00	50,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
(三)利润分配													
1、提取盈余公积								269,626,133.45		-754,121,233.77	-484,495,100.32	-110,736,718.00	-595,231,848.32
2、提取一般风险准备								269,626,133.45		-269,626,133.45			
3、对所有者(或股东)的分配													
4、其他													
(四)所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本(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	1,730,339,644.00				-275,127,579.83		355,086,912.17	2,259,626,856.91		14,615,074,134.45	18,807,928,135.55	1,168,395,234.10	19,975,723,369.65

法定代表人:徐益民

主管会计工作负责人:周克金

会计机构负责人:仇秋菊

徐益民

周克金

仇秋菊





资产负债表

2025年12月31日

编制单位：南京高科股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		153,026,890.31	164,245,158.52
交易性金融资产		892,053,931.52	896,501,949.43
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	41,019,941.22	51,901,146.76
应收款项融资			
预付款项		126,482.05	414,420.67
其他应收款	十五、2	2,401,476,178.44	2,462,938,855.68
其中：应收利息			
应收股利		445,644,745.00	440,808,995.00
存货		1,925,032.18	29,063,513.08
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,489,628,455.72	3,605,065,044.14
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	23,835,849,988.22	21,477,686,566.21
其他权益工具投资		13,005,494.00	13,005,494.00
其他非流动金融资产		604,934,209.94	604,934,209.94
投资性房地产		174,491,891.39	188,244,285.84
固定资产		106,949,825.18	116,648,937.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		32,124,969.90	32,843,392.27
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		138,355,817.44	159,908,659.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		24,905,712,196.07	22,593,271,545.22
资产总计		28,395,340,651.79	26,198,336,589.36



法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊

徐益民



周克金



仇秋菊



资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：南京高科股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款		4,732,214,383.29	4,172,374,372.22
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		708,986.31	893,586.29
预收款项			
合同负债		20,492,949.32	21,874,961.81
应付职工薪酬		255,446,262.49	304,664,113.05
应交税费		91,771,608.73	90,544,166.39
其他应付款		217,798,955.65	181,497,876.70
其中：应付利息			
应付股利		180,324,966.00	168,303,301.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		799,763,181.12	431,981,295.76
其他流动负债		803,384,373.50	1,105,924,051.74
流动负债合计		6,921,580,700.41	6,309,754,423.96
非流动负债：			
长期借款		488,000,000.00	
应付债券		1,650,000,000.00	1,250,000,000.00
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		1,560,146,605.56	1,643,402,226.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,698,146,605.56	2,893,402,226.02
负债合计		10,619,727,305.97	9,203,156,649.98
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,730,339,644.00	1,730,339,644.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		-919,789,940.70	-151,925,867.71
减：库存股			
其他综合收益		107,328,361.56	358,698,715.93
专项储备			
盈余公积		2,498,653,808.30	2,266,776,835.60
未分配利润		14,359,081,472.66	12,791,290,611.56
所有者权益（或股东权益）合计		17,775,613,345.82	16,995,179,939.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		28,395,340,651.79	26,198,336,589.36

法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊

徐益民



周克金



仇秋菊



利润表

2025年度

编制单位：南京高科股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
一、营业收入	十五、4	126,625,688.98	71,627,084.70
减：营业成本	十五、4	47,579,816.89	22,608,201.82
税金及附加		12,352,235.52	10,257,435.75
销售费用			
管理费用		29,599,058.86	32,647,411.43
研发费用			
财务费用		158,032,305.25	157,816,881.39
其中：利息费用		210,115,130.92	208,122,505.86
利息收入		52,149,369.27	50,320,386.37
加：其他收益		254,105.38	452,943.57
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	1,922,650,608.94	2,836,258,333.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,901,882,963.82	2,129,496,047.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-4,448,017.91	25,765,382.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-9,250,314.92	-5,417,185.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-22,830.83	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,788,245,823.12	2,705,356,627.41
加：营业外收入		469,228,120.83	67,268.82
减：营业外支出		406,994.90	30,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,257,066,949.05	2,705,393,896.23
减：所得税费用		-61,702,777.95	9,132,561.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,318,769,727.00	2,696,261,334.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,318,769,727.00	2,696,261,334.49
（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		-251,370,354.37	303,358,267.56
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		76,359,000.11	-16,601,047.91
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		76,359,000.11	-16,601,047.91
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			
……			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-327,729,354.48	319,959,315.47
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-327,729,354.48	319,959,315.47
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			
……			
六、综合收益总额		2,067,399,372.63	2,999,619,602.05

法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊

徐益民

周克金

仇秋菊



现金流量表

2025年度

编制单位：南京高科股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		132,700,377.96	62,223,535.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		121,806,423.81	215,122,068.08
经营活动现金流入小计		254,506,801.77	277,345,603.37
购买商品、接受劳务支付的现金		4,487,923.11	6,057,537.65
支付给职工以及为职工支付的现金		61,508,317.65	41,124,686.52
支付的各项税费		17,670,225.27	23,721,791.17
支付其他与经营活动有关的现金		9,746,683.43	775,045,126.99
经营活动现金流出小计		93,413,149.46	845,949,142.33
经营活动产生的现金流量净额		161,093,652.31	-568,603,538.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		221,813,662.35	332,441,974.48
取得投资收益收到的现金		697,410,649.74	1,250,679,592.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		118,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计		919,342,312.09	1,583,121,567.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,270,080.23	598,401.63
投资支付的现金		1,908,901,459.26	84,825,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计		1,910,171,539.49	85,423,401.63
投资活动产生的现金流量净额		-990,829,227.40	1,497,698,165.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,839,000,000.00	8,519,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,839,000,000.00	8,519,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,329,000,000.00	8,900,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		689,580,733.46	686,006,708.89
支付其他与筹资活动有关的现金		1,901,959.66	3,954,861.11
筹资活动现金流出小计		8,020,482,693.12	9,589,961,570.00
筹资活动产生的现金流量净额		818,517,306.88	-1,070,961,570.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		164,245,158.52	306,112,101.91
六、期末现金及现金等价物余额			
		153,026,890.31	164,245,158.52

法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周克金

会计机构负责人：仇秋菊



所有者权益变动表

2025年度

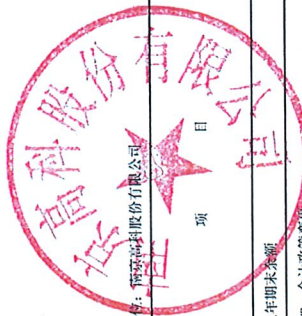
单位：人民币元

项 目	2025年度									
	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							
一、上年期末余额	1,730,339,644.00			-151,925,867.71		358,698,715.93		2,286,776,835.60	12,791,290,611.56	16,995,179,939.38
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,730,339,644.00			-151,925,867.71		358,698,715.93		2,286,776,835.60	12,791,290,611.56	16,995,179,939.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-767,864,072.99		-251,370,354.37		231,876,972.70	1,567,790,861.10	780,433,406.44
（一）综合收益总额						-251,370,354.37			2,318,769,727.00	2,067,399,372.63
（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										
1、提取盈余公积								231,876,972.70	-750,978,865.90	-519,101,893.20
2、对所有者（或股东）的分配								231,876,972.70	-231,876,972.70	
3、其他									-519,101,893.20	-519,101,893.20
（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	1,730,339,644.00			-919,789,940.70		107,328,361.56		2,498,653,808.30	14,359,081,472.66	17,775,613,345.82

法定代表人：徐益民

主管会计工作负责人：周洪斌

会计机构负责人：仇秋菊



徐益民



周洪斌



仇秋菊



所有者权益变动表 (续)
2025年度

单位: 人民币元

项 目	2024年度						所有者权益合计			
	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
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	1,730,339,644.00			123,201,712.12		55,340,448.37		1,997,150,702.15	10,849,150,510.84	14,755,183,017.48
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,730,339,644.00			123,201,712.12		55,340,448.37		1,997,150,702.15	10,849,150,510.84	14,755,183,017.48
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-275,127,579.83		303,358,267.56		269,626,133.45	1,942,140,100.72	2,239,996,921.90
(一) 综合收益总额						303,358,267.56		2,696,261,334.49		2,999,619,602.05
(二) 所有者投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积								269,626,133.45	-754,121,233.77	-484,495,100.32
2、对所有者 (或股东) 的分配								269,626,133.45	-269,626,133.45	
3、其他									-484,495,100.32	-484,495,100.32
(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、本期末余额	1,730,339,644.00			-275,127,579.83		358,698,715.93		2,266,776,835.60	12,791,290,611.56	16,995,179,939.38

法定代表人: 徐益民

主管会计工作负责人: 周克金

会计机构负责人: 仇秋菊

周克金

仇秋菊



2025 年度财务报表附注

一、 公司基本情况

南京高科股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）是 1992 年 7 月 4 日经南京市经济体制改革委员会宁体改（1992）254 号文批准设立的定向募集股份有限公司，原名为“南京新港经济技术开发区股份有限总公司”，于 1992 年 8 月 8 日在南京市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为 320192000001237。1995 年经南京市证券委员会宁证办字（1995）36 号文批准更名为“南京新港股份有限公司”；1997 年 4 月 23 日至 29 日，经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）144 号、145 号文批复同意，本公司采取“全额预缴，比例配售，余额转存”方式按 1：7.84 溢价向社会公开发行 5000 万股普通股，随后经上海证券交易所上证上字（1997）21 号文同意，于 1997 年 5 月 6 日在该所挂牌上市交易，股票简称“南京新港”，股票代码：“600064”；1998 年 8 月 25 日，经 1998 年度临时股东大会批准，更名为“南京新港高科技股份有限公司”，8 月 28 日公司在上海证券交易所上市交易的股票简称更名为“南京高科”，股票代码仍为“600064”。2013 年 1 月 18 日，经 2013 年第一次临时股东大会批准，更名为“南京高科股份有限公司”，更名后公司在上海证券交易所的证券简称和证券代码保持不变，仍为“南京高科”和“600064”。

2006 年 3 月 20 日，公司召开股权分置改革相关股东会，审议通过了股权分置改革方案，主要内容为：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向公司流通股股东支付对价，流通股股东每持有 10 股将获得 3.2 股的股份对价；实施股权分置改革方案的股权登记日为 2006 年 3 月 30 日；2006 年 4 月 3 日，公司股权分置改革完成。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，仍为 344,145,888 股，股份结构发生相应变化。

2010 年 5 月 17 日，根据公司 2009 年股东大会决议，公司按每 10 股转增 3 股送 2 股的比例，以截止 2009 年 12 月 31 日的资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额 172,072,944 股，每股 1 元，至此本公司的股本由 344,145,888 元变更至 516,218,832 元，已经南京立信永华会计师事务所有限公司验证，并出具了宁信会验字（2010）0021 号验资报告。

2015 年 4 月 20 日，根据公司 2014 年股东大会决议，公司以 2014 年末总股本 516,218,832 股为基数，向全体股东每 10 股派送红股 5 股并派发现金红利 1 元（含税），该方案的股权登



记日为 2015 年 4 月 28 日。实施上述方案后，本公司的股本由 516,218,832 元变更至 774,328,248 元。

2015 年 8 月 25 日，根据 2015 年第一次临时股东大会审议通过的《关于在 5 亿元额度内回购部分公司股份的议案》，公司回购了股份数量共计 1,855,193 股，占公司总股本的比例约为 0.24%，成交的最高价为 16.40 元/股，成交的最低价为 16.20 元/股，支付的总金额为 30,266,314.28 元（含印花税、佣金等交易费用）。2016 年 1 月 5 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司注销所回购股份，并于 2016 年 2 月 25 日完成相关工商变更登记手续。

2018 年 4 月 26 日，根据公司 2017 年股东大会决议，公司以 2017 年末总股本 772,473,055 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，以未分配利润向全体股东每 10 股派送红股 2 股并派发现金红利 1 元（含税），该方案的股权登记日为 2018 年 5 月 16 日，新增无限售条件流通股份上市日为 2018 年 5 月 18 日。实施上述方案后，本公司的股本由 772,473,055 元变更至 1,235,956,888 元。

2022 年 5 月 18 日，根据公司 2021 年股东大会决议，公司以 2021 年末总股本 1,235,956,888 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派送红股 4 股并派发现金红利 6 元（含税）。该方案的股权登记日为 2022 年 7 月 14 日，新增无限售条件流通股份上市日为 2022 年 7 月 18 日。实施上述方案后，本公司的股本由 1,235,956,888 元变更至 1,730,339,644 元。

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 1,730,339,644 股，注册资本为 1,730,339,644 元，统一社会信用代码为 91320192134917922L，注册地址为南京经济技术开发区恒通大道 2 号。

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理；药品生产；药品批发。

一般项目：股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；物业管理；工程管理服务；市政设施管理；污水处理及其再生利用；水环境污染防治服务；中药提取物生产；医学研究和试验发展。

本公司的母公司为南京新港开发有限公司，本公司的实际控制人为南京市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 21 日批准报出。



二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、 持续经营

本公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力，本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司以持续经营为基础编制截至 2025 年 12 月 31 日止的财务报表。

三、 重要会计政策、会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、金融工具、存货、合同资产、固定资产、投资性房地产折旧等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三之“11 金融工具”、“12 存货”、“13 合同资产”“16 投资性房地产”、“17 固定资产”、“26 收入”描述。

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、 营业周期

本公司以 12 个月为一个营业周期。

4、 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	总资产、净资产金额超过合并报表总资产或净资产金额的 10%
重要的合营或联营企业	按持股比例计算的净利润金额超过合并报表净利润的 10%

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债



(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础,进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积(股本溢价),资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配,确认所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。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;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及本公司的子公司。控制,是指公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体,按照统一的会计政策编制合并财务报表,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵消。内部交易表明相关资产发生减值损失的,全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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



1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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

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

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；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。

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司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，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、15 长期股权投资”。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、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

(1) 外币交易的会计处理

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。



(2) 外币财务报表的折算

境外经营的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，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率/即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中单独列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

11、 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。



符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

-收取金融资产现金流量的合同权利终止；

-金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

-金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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) 所转移金融资产的账面价值；



2) 因转移而收到的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额 (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金融资产 (债务工具) 的情形) 之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和未终止确认部分之间, 按照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, 与原直接计入所有者权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金融资产 (债务工具) 的情形) 之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价 (包括转出的非现金资产或承担的新金融负债) 之间的差额, 计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价 (包括转出的非现金资产或承担的新金融负债) 之间的差额, 计入当期损益。

(5) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所



考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6) 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本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变动情况。

本公司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相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。



如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款、其他应收款	关联方组合	本组合为应收合并范围内公司及应收母公司款项
	账龄组合	除上述应收关联方组合款项外的其他应收款项

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

12、 存货

(1) 存货的分类和成本

存货分类为：房地产开发业务的存货分为开发成本和开发产品；其他业务的存货分为原材料、周转材料、在产品、库存产品、发出商品、合同履约成本、消耗性生物资产等，其中消耗性生物资产为苗木成本。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

(2) 发出存货的计价方法

房地产开发业务存货按照个别计价法；其他类别存货发出时按加权平均法计价。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货盘存采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法；
- 2) 包装物采用一次转销法。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。



产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

13、 合同资产

本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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“三、11 金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

14、 持有待售资产和终止经营

（1）持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（2）终止经营

终止经营是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；



②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

15、 长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

B、对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

3) 因追加投资等原因，能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他



权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的留存收益。

（3）后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

2) 权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。



因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

16、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

17、 固定资产

（1）固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。



与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	3	9.70-1.94
通用设备	年限平均法	5-35	3	19.40-2.77
专用设备	年限平均法	8-25	3	12.13-3.88
运输设备	年限平均法	5-20	3	19.40-4.85
其他设备	年限平均法	5-20	3	19.40-4.85

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

18、 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

19、 借款费用

(1) 借款费用资本化的条件

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

(2) 借款费用资本化的期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 暂停资本化期间



符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

1) 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

2) 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

20、 无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(3) 无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

类别	使用寿命	使用寿命的确定依据
土地使用权	50 年	土地使用权证登记年限
专有技术	10 年	预计的使用年限
软件	3-10 年	预计的使用年限

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。本期公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 内部研究开发项目

①研发支出的归集范围



公司进行研究与开发过程中发生的支出主要包括从事研发活动的人员的相关职工薪酬、耗用材料、相关折旧摊销费用等相关支出，公司按照研发项目核算研发费用，归集各项支出。

②划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

③开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- A、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；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、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，应当证明其有用性；
- D、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；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

④研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

21、 长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、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、油气资产等长期资产是否存在减值迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。



本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

22、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。各项费用在受益期内按直线法分摊。

23、 合同负债

本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。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

24、 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

(1) 短期薪酬

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中非货币性福利按照公允价值计量。

(2) 离职后福利



离职后福利为设定提存计划，主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；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。

25、 预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：



- 1) 该义务是企业承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26、 收入

(1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本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。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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额确定包含可变对价的交易价格。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。



3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入,但是,履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质,采用产出法或投入法确定履约进度。当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,本公司按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权,来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的,本公司为主要责任人,按照已收或应收对价总额确认收入;否则,本公司为代理人,按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

(2) 按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

1) 房地产开发业务

本公司与客户之间签订的房产销售合同中的履约义务属于在某一时点履行的履约义务,公司在以下所有条件同时满足时确认房地产开发销售业务收入:与客户签署了销售合同;取得了买方的付款证明;房产达到了买卖合同约定的交付条件;办理完成房产实物移交手续。

2) 市政基础设施承建业务

本公司与客户之间的建造合同通常仅包含工程项目建设一项履约义务,由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产,本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入。本公司采用产出法,即按照累计实际完成的工程量占预计总工程量的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时,本公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。



3) 园区管理及服务业务

本公司提供的园区管理及服务包括商业及物业管理、污水废水处理、测绘及监理服务等，本公司根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。

4) 土地成片开发转让业务

本公司土地成片开发转让合同中的履约义务属于在某一时点履行的履约义务，本公司在完成合同约定的土地转让手续并取得客户的付款证明后确认收入。

5) 药品生产销售

本公司在将商品发出给客户，客户收到商品、已收取价款或者已取得收款权利，相关的经济利益很可能流入企业时确认销售收入。

27、 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

(1) 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。确认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。

(2) 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产。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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

(3) 合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，计提减值准备，并确认为资产减值损失：①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。



28、 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

29、 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。



不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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

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

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- (1) 纳税主体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) 递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

30、 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

(1) 本公司作为承租人

1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：



①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照“三、21 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

④行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。



3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

(2) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。



本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照“三、11 金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照“三、11 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

（3）售后租回交易

公司按照“三、26 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“三、11 金融工具”。

2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“（2）本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“三、11 金融工具”。

31、 重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

报告期，本公司未发生重要会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

报告期，本公司未发生重要会计估计变更。



四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

2、税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的相关规定，对国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。本期本公司子公司南京高科环境科技有限公司、江苏晨牌药业集团股份有限公司、江苏汉晨药业有限公司、江苏晨牌邦德药业有限公司减按 15% 的税率征收企业所得税。

3、其他说明

房地产开发销售、建筑工程、租赁业务收入等按应税营业收入的 9% 计征增值税（公司老项目暂按简易计税办法 3%/5% 的征收率计征）；物业管理收入、污水处理收入、工程测绘收入、监理咨询服务收入、贷款利息、证券投资等金融服务业务收入按照应税营业收入的 6% 计征增值税。

土地增值税按照税务机关规定的预缴比例缴纳，并按照有关规定依项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以 2025 年 12 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位）

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	749,285.94	371,448.47
银行存款	1,381,517,449.98	1,111,470,459.37
其他货币资金	2,618,621.21	13,054,303.77
合计	1,384,885,357.13	1,124,896,211.61
其中：存放在境外的款项总额		

注：使用有限制的资金参见附注五、23 所示。



2、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,319,844,580.62	1,297,374,660.62
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,204,654,782.64	1,286,993,945.28
银行理财产品	115,189,797.98	10,380,715.34
合计	1,319,844,580.62	1,297,374,660.62

3、应收账款

(1) 按账龄披露：

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	622,806,188.34	401,113,213.76
1 至 2 年	119,005,225.01	173,081,835.79
2 至 3 年	75,389,017.29	150,272,467.42
3 至 4 年	144,830,691.63	7,526,328.53
4 至 5 年	5,826,957.31	46,733,364.96
5 年以上	61,276,304.86	34,800,064.67
小计	1,029,134,384.44	813,527,275.13
减：坏账准备	167,451,678.07	108,448,384.39
合计	861,682,706.37	705,078,890.74

(2) 按坏账计提方法分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,029,134,384.44	100.00	167,451,678.07	16.27	861,682,706.37
其中：账龄组合	1,007,699,467.74	97.92	167,451,678.07	16.62	840,247,789.67
关联方组合	21,434,916.70	2.08			21,434,916.70
合计	1,029,134,384.44	100.00	167,451,678.07	16.27	861,682,706.37

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	813,527,275.13	100.00	108,448,384.39	13.33	705,078,890.74
其中：账龄组合	777,752,409.15	95.60	108,448,384.39	13.94	669,304,024.76
关联方组合	35,774,865.98	4.40			35,774,865.98



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	813,527,275.13	100.00	108,448,384.39	13.33	705,078,890.74

按组合计提坏账准备:

账龄组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	622,806,188.34	19,969,701.70	3.21
1 至 2 年	118,755,442.71	12,441,520.57	10.48
2 至 3 年	70,425,997.33	14,494,286.60	20.58
3 至 4 年	144,830,691.63	72,489,422.87	50.05
4 至 5 年	5,826,957.31	3,002,555.91	51.53
5 年以上	45,054,190.42	45,054,190.42	100.00
合计	1,007,699,467.74	167,451,678.07	16.62

确定该组合依据的说明:

应收账款——关联方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。上述组合预期信用损失率为 0。

应收账款——账龄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,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。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
按组合计提坏账准备	108,448,384.39	61,709,440.04		2,706,146.36	167,451,678.07
合计	108,448,384.39	61,709,440.04		2,706,146.36	167,451,678.07

(4) 本期实际核销的应收账款情况:

项目	核销金额
实际核销的应收账款	2,706,146.36

(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:

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 1,935,148,681.73 元,占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 75.15%,相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 87,155,219.85 元。



4、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	56,217,978.40	42,577,977.06
商业承兑汇票		
合计	56,217,978.40	42,577,977.06

(2) 期末公司无质押的应收款项融资。

(3) 期末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：

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	71,090,898.98	
商业承兑汇票		
合计	71,090,898.98	

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	41,114,132.51	50.05	34,387,976.59	48.03
1 至 2 年	10,907,892.46	13.28	10,785,044.31	15.06
2 至 3 年	10,418,490.37	12.68	11,961,095.93	16.70
3 年以上	19,708,752.90	23.99	14,475,969.65	20.21
合计	82,149,268.24	100.00	71,610,086.48	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况：

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 52,418,515.02 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 63.81%。

6、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	4,835,750.00	
其他应收款	17,170,863.51	67,239,944.66
合计	22,006,613.51	67,239,944.66

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。



(1) 应收股利:

1) 应收股利分类

项目	期末余额	期初余额
尚未收到的股票分红款	4,835,750.00	
合计	4,835,750.00	

注:上表中尚未收到的股票分红款为公司应收中信证券已宣告尚未发放的2025年中期分红款,此款项已于2026年2月收到。

(2) 其他应收款:

1) 按账龄披露:

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	5,374,057.12	53,376,136.29
1至2年	1,496,633.55	7,971,455.24
2至3年	4,592,125.37	2,263,039.17
3至4年	1,460,741.17	12,413,974.04
4至5年	12,413,974.04	546,728.81
5年以上	116,146,346.79	116,050,723.49
小计	141,483,878.04	192,622,057.04
减:坏账准备	124,313,014.53	125,382,112.38
合计	17,170,863.51	67,239,944.66

2) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	534,377.58	682,319.97
保证金	18,315,298.23	26,752,001.26
代收代扣款项	119,500,745.84	163,858,578.77
其他	3,133,456.39	1,329,157.04
合计	141,483,878.04	192,622,057.04

3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	141,483,878.04	100.00	124,313,014.53	87.86	17,170,863.51
其中:账龄组合	141,483,878.04	100.00	124,313,014.53	87.86	17,170,863.51
关联方组合					
合计	141,483,878.04	100.00	124,313,014.53	87.86	17,170,863.51



(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	192,622,057.04	100.00	125,382,112.38	65.09	67,239,944.66
其中：账龄组合	192,622,057.04	100.00	125,382,112.38	65.09	67,239,944.66
关联方组合					
合计	192,622,057.04	100.00	125,382,112.38	65.09	67,239,944.66

按组合计提坏账准备：

账龄组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,374,057.12	161,221.71	3.00
1 至 2 年	1,496,633.55	149,663.35	10.00
2 至 3 年	4,592,125.37	918,425.07	20.00
3 至 4 年	1,460,741.17	730,370.59	50.00
4 至 5 年	12,413,974.04	6,206,987.02	50.00
5 年以上	116,146,346.79	116,146,346.79	100.00
合计	141,483,878.04	124,313,014.53	87.86

确定该组合依据的说明：

其他应收款——关联方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。上述组合预期信用损失率为 0。

其他应收款——账龄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，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。

4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	125,382,112.38			125,382,112.38
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				



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)	
本期计提	-1,010,276.43			-1,010,276.43
本期转回				
本期转销	58,821.42			58,821.42
本期核销				
其他变动				
期末余额	124,313,014.53			124,313,014.53

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
按组合计提坏账准备	125,382,112.38	-1,010,276.43		58,821.42	124,313,014.53
合计	125,382,112.38	-1,010,276.43		58,821.42	124,313,014.53

6) 本期实际核销的其他应收款。

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	58,821.42

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京仙林开发投资集团有限公司	代收代扣款项	117,351,337.53	1-3年、4-5年、5年以上	82.94	116,385,300.51
南京市麒麟科技创新园(生态科技城)开发建设管理委员会	保证金	12,000,000.00	4-5年	8.48	6,000,000.00
南京市科技创新投资有限责任公司	代收代扣款项	2,143,881.54	2-4年	1.52	656,043.16
南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司	保证金	1,000,000.00	2-3年	0.71	200,000.00
湖南易能生物医药有限公司	其他	505,000.00	1年以内	0.36	15,150.00
合计		133,000,219.07		94.01	123,256,493.67



7、存货

(1) 存货分类:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	56,018,760.10		56,018,760.10	50,951,866.12	61,072.62	50,890,793.50
库存商品	18,335,385.58	1,464,449.79	16,870,935.79	23,162,993.35	829,218.97	22,333,774.38
周转材料	8,794,397.94		8,794,397.94	9,415,387.38		9,415,387.38
发出商品	12,344,811.38		12,344,811.38	9,168,842.96		9,168,842.96
消耗性生物资产	9,899,523.61	6,711,012.69	3,188,510.92	10,720,805.78	6,992,295.56	3,728,510.22
合同履约成本	128,556,106.16		128,556,106.16	208,685,155.56		208,685,155.56
开发成本	6,611,602,406.62	1,090,174,822.39	5,521,427,584.23	8,979,645,373.97	986,985,944.14	7,992,659,429.83
开发产品	3,610,939,511.36	427,540,820.38	3,183,398,690.98	3,239,209,525.75	381,150,533.56	2,858,058,992.19
合计	10,456,490,902.75	1,525,891,105.25	8,930,599,797.50	12,530,959,950.87	1,376,019,064.85	11,154,940,886.02

其中子公司房地产开发销售业务存货情况:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,609,677,374.44	1,090,174,822.39	5,519,502,552.05	8,950,581,860.89	986,985,944.14	7,963,595,916.75
开发产品	3,610,939,511.36	427,540,820.38	3,183,398,690.98	3,239,209,525.75	381,150,533.56	2,858,058,992.19
合计	10,220,616,885.80	1,517,715,642.77	8,702,901,243.03	12,189,791,386.64	1,368,136,477.70	10,821,654,908.94

1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
紫尧星院	2021 年	分期开发, 分期竣工	320,000.00	1,228,653,456.27	2,144,693,366.55
紫麟景院暨时代广场	2022 年	分期开发, 分期竣工	290,000.00	226,862,832.77	1,576,904,007.72
紫星堂	2023 年	分期开发, 分期竣工	250,000.00	1,353,946,008.04	1,772,300,130.82
江悦堂暨燕栖渡	2023 年	分期开发, 分期竣工	360,000.00	2,311,581,909.63	2,032,920,198.85
荣境东院	2023 年	分期开发, 分期竣工	260,000.00	1,488,633,167.73	1,423,764,156.95
合计				6,609,677,374.44	8,950,581,860.89

2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
尧林仙居	2005 年	265,802.58			265,802.58
五福家园	2004 年	1,526,887.51			1,526,887.51
翠林山庄	2006 年	809,074.95			809,074.95
摄山星城	2010 年	33,094,725.75		16,464,325.54	16,630,400.21
靖安佳园	待结算项目	110,486,519.52			110,486,519.52
尧顺佳园	2012 年	1,103,785.77			1,103,785.77



项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
学仕风华	2010 年	182,381,836.58			182,381,836.58
东城汇	2012 年	38,441,312.67		38,441,312.67	0.00
高科荣域	2015 年	14,802,450.55		1,011,605.51	13,790,845.04
高科荣境	2020 年	209,640,531.90		40,279,121.74	169,361,410.16
循环园经适房	待结算项目	9,273,411.85			9,273,411.85
仙踪林苑	2012 年	3,177,687.62			3,177,687.62
靖安二期	2020 年	17,245,583.82			17,245,583.82
高科紫薇堂	2020 年	73,830,752.86		184,803.22	73,645,949.64
龙岸花园	待结算项目	217,315,848.70		200,381,795.79	16,934,052.91
靖安三期	2022 年	262,380,318.66			262,380,318.66
紫星荣院	2022 年	237,637,186.09		50,557,316.43	187,079,869.66
新合村项目	2023 年	12,923,687.21			12,923,687.21
靖安四期	2023 年	644,502,649.55			644,502,649.55
紫尧星院	分期开发, 分期竣工	646,618,036.63	1,050,076,696.58	1,197,946,740.89	498,747,992.32
迈上品院	2024 年	521,751,434.98		225,361,514.85	296,389,920.13
紫麟景院暨时代广场	分期开发, 分期竣工		1,386,926,316.10	832,335,039.56	554,591,276.54
紫星堂	分期开发, 分期竣工		564,931,751.22	27,241,202.09	537,690,549.13
合计		3,239,209,525.75	3,001,934,763.90	2,630,204,778.29	3,610,939,511.36

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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	转销	其他	
原材料	61,072.62				61,072.62		0.00
库存商品	829,218.97	818,287.33			183,056.51		1,464,449.79
开发成本	986,985,944.14	638,232,564.12				535,043,685.87	1,090,174,822.39
开发产品	381,150,533.56		535,043,685.87		488,653,399.05		427,540,820.38
消耗性生物资产	6,992,295.56				281,282.87		6,711,012.69
合计	1,376,019,064.85	639,050,851.45	535,043,685.87		489,178,811.05	535,043,685.87	1,525,891,105.25

注：其他增加、减少系开发成本结转开发产品。

其中：子公司房地产开发销售业务存货跌价准备情况：

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	
紫星荣院	74,734,484.30			5,663,634.53		69,070,849.77
紫尧星院	1,070,856,539.92		396,112,010.04	434,991,397.37	396,112,010.04	635,865,142.55
迈上品院	83,613,777.65			31,815,840.31		51,797,937.34
紫麟景院暨时代广场	138,931,675.83		138,931,675.83	16,182,526.84	138,931,675.83	122,749,148.99



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	
荣境东院		638,232,564.12				638,232,564.12
合计	1,368,136,477.70	638,232,564.12	535,043,685.87	488,653,399.05	535,043,685.87	1,517,715,642.77

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

存货项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额		期末余额
			转出	其他	
开发成本	153,494,066.11	72,239,621.79	55,084,055.42		170,649,632.48
开发产品	55,668,717.86	55,084,055.42	40,376,089.78		70,376,683.50
合计	209,162,783.97	127,323,677.21	95,460,145.20		241,026,315.98

8、合同资产

(1) 合同资产情况

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
工程类合同	1,545,818,323.01		1,545,818,323.01	1,769,534,026.63		1,769,534,026.63
合计	1,545,818,323.01		1,545,818,323.01	1,769,534,026.63		1,769,534,026.63

本公司的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本公司持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止 2025 年 12 月 31 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

9、发放贷款及垫款

项目	期末余额	期初余额
保证贷款	9,920,000.00	13,780,000.00
抵押贷款	23,600,000.00	33,200,000.00
质押贷款	13,635,000.00	13,400,000.00
应收利息	205,929.77	297,573.39
小计	47,360,929.77	60,677,573.39
减：贷款损失准备	1,787,625.00	28,000.00
合计	45,573,304.77	60,649,573.39



10、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金、待抵扣进项税	505,560,219.55	491,242,618.50
合同取得成本	4,388,692.68	1,978,019.43
待摊费用	178,571.40	
合计	510,127,483.63	493,220,637.93



11、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
南京LG新港新技术有限公司	375,747,779.45			53,722,252.06					83,219,080.44		346,250,951.07
南京栖霞建设仙林有限公司	6,553,407.23			3,250,627.17							9,804,034.40
鑫元基金管理有限公司	709,110,363.00			47,513,037.40							756,623,400.40
南京高科新竣投资管理有限公司	11,702,261.16			661,309.60							12,363,570.76
南京高科新竣股权投资合伙企业(有限合伙)	3,839,837.20			-202,408.74							3,637,428.46
南京高科新竣成长一期股权投资合伙企业(有限合伙)	724,069,143.49	205,729,773.21		-77,754,903.29							440,584,466.99
南京银行股份有限公司	15,594,805,696.76	2,153,164,908.36		1,998,918,868.78	-251,370,354.37				597,554,873.77		18,130,100,172.77
南京高科新竣二期股权投资合伙企业(有限合伙)	194,849.54			-194,849.54							0.00
南京高科新竣创新股权投资合伙企业(有限合伙)	623,277,025.63	16,083,889.14		-115,415,435.99							491,777,700.50
南京高科新竣创业股权投资合伙企业(有限合伙)	131,349,502.40	178,500,000.00		-8,594,005.08							301,255,497.32
南京新竣创业投资管理合伙企业(有限合伙)		52,593.75		-21,528.55							31,065.20
南京新港科技创业投资有限公司	11,357,091.40			-1,322.01	152,864.75						11,508,634.14
南京华睿凯鼎投资中心(有限合伙)	13,189,853.99			-6,425.40							13,183,428.59
南京新港建设咨询服务有限公司	1,136,246.34		1,136,626.02	379.68							0.00
小计	18,206,333,057.59	2,331,717,502.11	222,950,288.37	1,901,875,596.09	-251,217,489.62	-767,864,072.99	680,773,954.21				20,517,120,350.60
合计	18,206,333,057.59	2,331,717,502.11	222,950,288.37	1,901,875,596.09	-251,217,489.62	-767,864,072.99	680,773,954.21				20,517,120,350.60



12、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额
		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	其他	
非交易性权益工具	13,005,494.00						13,005,494.00
合计	13,005,494.00						13,005,494.00

(续)

项目	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
非交易性权益工具				拟长期持有，非交易性目的投资
合计				/

13、其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,483,097,548.28	1,700,963,650.58
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,483,097,548.28	1,700,963,650.58
合计	1,483,097,548.28	1,700,963,650.58

14、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	902,777,224.16	15,267,742.84	918,044,967.00
2. 本期增加金额	137,905,790.90		137,905,790.90
(1) 外购			
(2) 其他非流动资产转入	12,800,000.00		12,800,000.00
(3) 存货转入	125,105,790.90		125,105,790.90
3. 本期减少金额	2,000,000.00		2,000,000.00
(1) 处置	2,000,000.00		2,000,000.00
(2) 其他转出			
4. 期末余额	1,038,683,015.06	15,267,742.84	1,053,950,757.90
二、累计折旧和累计摊销			



项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 期初余额	376,900,276.06	6,773,037.44	383,673,313.50
2. 本期增加金额	27,780,734.70	305,354.84	28,086,089.54
(1) 计提或摊销	27,780,734.70	305,354.84	28,086,089.54
3. 本期减少金额	2,000,000.00		2,000,000.00
(1) 处置	2,000,000.00		2,000,000.00
(2) 其他转出			
4. 期末余额	402,681,010.76	7,078,392.28	409,759,403.04
三、减值准备			
1. 期初余额	73,409,396.32		73,409,396.32
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	73,409,396.32		73,409,396.32
四、账面价值			
1. 期末账面价值	562,592,607.98	8,189,350.56	570,781,958.54
2. 期初账面价值	452,467,551.78	8,494,705.40	460,962,257.18

(2) 未办妥权证的投资性房地产情况说明

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
高科荣境会所	37,652,727.20	权证由于历史原因暂无法办理
常府街商铺	12,640,000.00	权证由于历史原因暂无法办理

15、固定资产

	期末余额	期初余额
固定资产	358,946,550.26	392,064,224.69
固定资产清理		
合计	358,946,550.26	392,064,224.69

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

(1) 固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	专用设备	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	434,828,508.87	109,678,236.81	24,295,861.58	9,691,967.98	2,898,333.95	581,392,909.19
2. 本期增加金额		14,277,311.49	3,054,281.28	420,549.96	10,025.00	17,762,167.73
(1) 购置		14,277,311.49	1,373,392.33	420,549.96	10,025.00	16,081,278.78
(2) 在建工程转入			1,680,888.95			1,680,888.95



项目	房屋及建筑物	专用设备	通用设备	运输工具	其他设备	合计
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	19,825.66	8,448,055.39	817,603.81	736,544.82		10,022,029.68
(1) 处置或报废	19,825.66	8,448,055.39	817,603.81	736,544.82		10,022,029.68
(2) 企业合并减少						
4. 期末余额	434,808,683.21	115,507,492.91	26,532,539.05	9,375,973.12	2,908,358.95	589,133,047.24
二、累计折旧						
1. 期初余额	129,993,204.03	34,446,075.25	16,254,724.09	6,330,181.50	2,304,499.63	189,328,684.50
2. 本期增加金额	28,900,020.88	14,874,756.25	4,214,499.01	735,423.71	10,471.17	48,735,171.02
(1) 计提	28,900,020.88	14,874,756.25	4,214,499.01	735,423.71	10,471.17	48,735,171.02
3. 本期减少金额	5,609.01	6,525,346.82	753,191.34	593,211.37		7,877,358.54
(1) 处置或报废	5,609.01	6,525,346.82	753,191.34	593,211.37		7,877,358.54
4. 期末余额	158,887,615.90	42,795,484.68	19,716,031.76	6,472,393.84	2,314,970.80	230,186,496.98
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) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	275,921,067.31	72,712,008.23	6,816,507.29	2,903,579.28	593,388.15	358,946,550.26
2. 期初账面价值	304,835,304.84	75,232,161.56	8,041,137.49	3,361,786.48	593,834.32	392,064,224.69

16、在建工程

种类	期末余额	期初余额
在建工程	7,556,967.38	2,568,160.35
工程物资		
合计	7,556,967.38	2,568,160.35

(1) 在建工程情况：

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
邦德药业二期工程	4,460,902.03		4,460,902.03			
零星工程	3,096,065.35		3,096,065.35	2,568,160.35		2,568,160.35
合计	7,556,967.38		7,556,967.38	2,568,160.35		2,568,160.35



17、使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	174,838,127.40	2,457,502.76	177,295,630.16
2. 本期增加金额	10,383,727.44		10,383,727.44
(1) 新增租赁	10,383,727.44		10,383,727.44
3. 本期减少金额	153,809,350.18	2,457,502.76	156,266,852.94
(1) 处置或租赁到期	153,809,350.18	2,457,502.76	156,266,852.94
(2) 其他			
4. 期末余额	31,412,504.66	0.00	31,412,504.66
二、累计折旧			
1. 期初余额	154,564,225.42	2,107,557.36	156,671,782.78
2. 本期增加金额	4,483,801.92	349,945.40	4,833,747.32
(1) 计提折旧	4,483,801.92	349,945.40	4,833,747.32
3. 本期减少金额	150,233,728.56	2,457,502.76	152,691,231.32
(1) 处置或租赁到期	150,233,728.56	2,457,502.76	152,691,231.32
4. 期末余额	8,814,298.78	0.00	8,814,298.78
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) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	22,598,205.88	0.00	22,598,205.88
2. 期初账面价值	20,273,901.98	349,945.40	20,623,847.38

18、无形资产

(1) 无形资产情况：

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	70,928,404.45	82,032,234.53	9,046,973.03	162,007,612.01
2. 本期增加金额	6,705,547.20	1,680,000.00	720,212.05	9,105,759.25
(1) 购置	6,705,547.20	1,680,000.00	720,212.05	9,105,759.25
3. 本期减少金额				
(1) 处置				



项目	土地使用权	专利权	软件	合计
4. 期末余额	77,633,951.65	83,712,234.53	9,767,185.08	171,113,371.26
二、累计摊销				
1. 期初余额	13,230,595.22	4,674,644.70	5,870,849.90	23,776,089.82
2. 本期增加金额	1,977,521.93	8,247,784.33	916,087.61	11,141,393.87
(1) 计提	1,977,521.93	8,247,784.33	916,087.61	11,141,393.87
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	15,208,117.15	12,922,429.03	6,786,937.51	34,917,483.69
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	62,425,834.50	70,789,805.50	2,980,247.57	136,195,887.57
2. 期初账面价值	57,697,809.23	77,357,589.83	3,176,123.13	138,231,522.19

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 0%。

19、商誉

(1) 商誉账面原值：

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	其他	处置	其他	
江苏晨牌药业集团股份有限公司	8,829,575.40					8,829,575.40
合计	8,829,575.40					8,829,575.40

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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
江苏晨牌药业集团股份有限公司	江苏晨牌药业集团股份有限公司全部经营性资产作为相关资产组，依据为能够产生独立现金流	药品生产及销售	是

(3) 可收回金额的具体确定方法



可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

资产负债表日，管理层结合与商誉有关的资产组组合计算其预计未来现金流量现值。首先根据历史经验及对市场情况的预测制定未来五年财务预算，关键参数包括预测期内各产品综合收入增长率 5.97%，综合毛利率 47.28%，采用能够反映相关资产组组合的特定风险的税前利率 13.85% 作为折现率等，预测期后现金流量保持稳定。根据减值测试结果，公司商誉未出现减值情况，无需计提减值准备。

20、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销额	期末余额
装修改造工程	17,165,845.24	7,316,661.55	4,869,088.05	19,613,418.74
合计	17,165,845.24	7,316,661.55	4,869,088.05	19,613,418.74

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

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
资产减值准备和信用减值准备	1,282,638,435.30	318,393,768.05	1,701,409,769.35	424,390,212.37
应付未付的职工薪酬	253,163,057.44	63,290,764.36	302,086,517.05	75,521,629.26
可抵扣亏损	657,020,333.33	160,354,760.51	384,689,723.27	92,412,439.01
公允价值变动	189,721,508.50	47,430,377.12	31,638,294.80	7,909,573.71
租赁负债	23,234,314.95	3,675,205.77	21,334,096.46	3,460,089.66
递延收益	215,436.04	53,859.01		
合计	2,405,993,085.56	593,198,734.82	2,441,158,400.93	603,693,944.01

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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	130,679,121.50	19,601,868.22	151,466,555.92	22,719,983.39
公允价值变动	6,248,409,555.55	1,561,320,075.55	6,581,622,954.68	1,644,604,333.61
使用权资产	18,578,346.34	3,590,723.86	20,273,901.98	3,313,200.87
合计	6,397,667,023.39	1,584,512,667.63	6,753,363,412.58	1,670,637,517.87



(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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	4,764,193.85	588,434,540.97		603,693,944.01
递延所得税负债	4,764,193.85	1,579,748,473.78		1,670,637,517.87

(4) 未确认递延所得税资产明细:

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	645,045,508.31	7,010,089.97
可抵扣亏损	13,591,647.95	15,326,937.72
合计	658,637,156.26	22,337,027.69

(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:

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年		7,057,977.63	
2026年	2,291,716.57	2,291,716.57	
2027年	1,859,090.16	1,859,090.16	
2028年	2,242,316.68	2,242,316.68	
2029年	2,500,513.71	1,875,836.68	
2030年	4,698,010.83		
合计	13,591,647.95	15,326,937.72	

22、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	15,744,741.07	30,662,913.91
预付购买长期资产款	3,296,894.40	12,820,280.00
合计	19,041,635.47	43,483,193.91

23、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	27,544,038.82	27,544,038.82	冻结	因涉诉被采取财产保全
存货	5,475,532,773.63	4,837,300,209.51	抵押	因抵押取得银行借款
其他非流动金融资产	43,910,401.95	24,740,425.65	冻结	因涉诉被采取财产保全
合计	5,546,987,214.40	4,889,584,673.98		

(续)



项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	8,628,867.10	8,628,867.10	冻结	因涉诉被采取财产保全
存货	5,442,322,912.41	5,371,997,713.34	抵押	因抵押取得银行借款
其他非流动金融资产	5,727,443.73	5,727,443.73	冻结	因涉诉被采取财产保全
合计	5,456,679,223.24	5,386,354,024.17		

24、短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	540,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	4,189,000,000.00	3,869,000,000.00
应付利息	3,214,383.29	3,374,372.22
合计	4,732,214,383.29	4,172,374,372.22

25、应付票据

票据种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	45,380,000.00	69,712,800.00
合计	45,380,000.00	69,712,800.00

26、应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程及材料款	3,426,246,970.90	3,757,016,356.12
应付佣金代理费	18,612,689.89	15,129,142.55
其他	22,398,721.80	24,501,183.95
合计	3,467,258,382.59	3,796,646,682.62

账龄超过 1 年的重要应付账款：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房地产项目暂估工程款	1,120,230,804.05	工程尚未决算
合计	1,120,230,804.05	

27、合同负债

(1) 合同负债情况：



项目	期末余额	期初余额
房地产开发销售业务	1,138,633,040.48	1,679,759,826.22
建筑工程业务	49,947,129.37	72,060,552.59
园区管理及服务业务	29,557,740.78	31,625,993.26
药品销售	10,344,924.37	6,162,794.59
合计	1,228,482,835.00	1,789,609,166.66

其中：子公司房地产开发销售业务预收房款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例 (%)
学仕风华	322,770,889.90	322,624,896.97	100.00
东城世家	73,590.48	19,047.62	
摄山星城	5,809,656.46	5,346,364.05	99.07
仙踪林苑	478,728.57	478,728.57	97.22
高科荣域	177,142.86	262,857.14	98.81
靖安佳园	44,294,436.98	44,294,436.98	86.21
靖安四期	479,353,348.62	470,454,266.06	
栖霞新村项目		25,688,073.40	
高科紫微堂	13,272,769.48	13,693,842.87	95.55
高科荣境	503,901.90	680,092.38	97.13
紫星荣院	81,693.58	3,614,757.80	77.93
迈上品院	1,789,007.34	8,957,106.42	58.14
紫尧星院	26,183,379.82	3,879,688.07	43.90
紫麟景院	14,742,215.60	581,440,095.41	60.00
紫星堂	15,283,833.94	50,020,742.20	6.75
江悦堂	189,129,633.03	148,304,830.28	6.24
荣境东院	24,688,811.92		4.81
合计	1,138,633,040.48	1,679,759,826.22	

28、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	338,812,191.38	222,622,694.52	269,549,612.09	291,885,273.81
二、离职后福利-设定提存计划	1,770,500.27	26,408,732.09	27,552,882.82	626,349.54
三、辞退福利	300,000.00	4,011,121.48	4,311,121.48	
四、一年内到期的其他福利				
合计	340,882,691.65	253,042,548.09	301,413,616.39	292,511,623.35



(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	334,447,508.41	180,641,461.40	227,451,357.16	287,637,612.65
2、职工福利费	1,560,370.57	15,879,978.52	16,198,607.98	1,241,741.11
3、社会保险费	79,561.04	12,145,706.30	12,149,681.86	75,585.48
其中：医疗保险费	71,144.64	10,466,629.60	10,470,131.76	67,642.48
工伤保险费	8,164.55	1,004,777.27	1,004,998.82	7,943.00
生育保险费	251.85	674,299.43	674,551.28	
4、住房公积金	1,210.00	12,035,763.81	12,036,463.81	510.00
5、工会经费和职工教育经费	2,723,541.36	1,919,784.49	1,713,501.28	2,929,824.57
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	338,812,191.38	222,622,694.52	269,549,612.09	291,885,273.81

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	124,478.40	20,221,365.01	20,228,167.89	117,675.52
2、失业保险费	3,958.04	622,259.60	622,540.28	3,677.36
3、企业年金缴费	1,642,063.83	5,565,107.48	6,702,174.65	504,996.66
合计	1,770,500.27	26,408,732.09	27,552,882.82	626,349.54

29、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	20,860,257.21	63,259,315.46
企业所得税	10,558,040.08	8,522,705.20
个人所得税	3,822,749.94	3,009,927.52
城市维护建设税	2,475,771.60	3,115,824.75
房产税	3,803,092.95	3,722,830.03
土地增值税	84,455,624.72	84,455,624.72
教育费附加	1,852,743.58	2,289,011.63
土地使用税	557,199.41	490,873.14
环境保护税	253,431.50	282,530.11
其他	56,974.80	58,843.40
合计	128,695,885.79	169,207,485.96



30、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	183,524,966.00	279,040,049.60
其他应付款	610,868,268.24	537,848,641.11
合计	794,393,234.24	816,888,690.71

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(1) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	183,524,966.00	279,040,049.60
合计	183,524,966.00	279,040,049.60

注：应付股利期末余额中南京高科应付母公司南京新港开发有限公司股利 180,324,966.00 元；剩余部分为子公司江苏晨牌邦德药业有限公司应付少数股东股利。

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
未结算款项	150,742,486.19	168,046,596.75
代收代付款项	8,791,558.00	9,724,106.77
保证金	48,909,842.03	53,981,878.00
其他	11,749,331.08	9,651,177.42
项目合作开发款	390,675,050.94	296,444,882.17
合计	610,868,268.24	537,848,641.11

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	20,522,302.03	尚未结算
合计	20,522,302.03	

31、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	319,924,028.15	1,457,335,086.96
一年内到期的应付债券	787,420,958.90	431,981,295.76
一年内到期的租赁负债	3,854,692.52	2,691,255.21
合计	1,111,199,679.57	1,892,007,637.93



32、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	802,359,726.03	1,104,829,520.55
待转销项税	175,142,406.63	202,624,890.59
合计	977,502,132.66	1,307,454,411.14



短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	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	期末余额	是否违约
2024 年度第一期短期融资券	100	2.08%	2024-7-9	365 天	250,000,000.00	252,464,657.53		2,735,342.47		255,200,000.00	0.00	否
2024 年度第二期短期融资券	100	2.27%	2024-10-16	90 天	350,000,000.00	351,632,534.25		326,506.85		351,959,041.10	0.00	否
2024 年度第三期短期融资券	100	1.98%	2024-12-2	180 天	500,000,000.00	500,752,328.77		4,149,863.01		504,882,191.78	0.00	否
2025 年度第一期短期融资券	100	1.90%	2025-9-10	364 天	250,000,000.00		250,000,000.00	1,431,506.85			251,431,506.85	否
2025 年度第二期短期融资券	100	1.76%	2025-11-25	120 天	550,000,000.00		550,000,000.00	928,219.18			550,928,219.18	否
合计					1,900,000,000.00	1,104,829,520.55	800,000,000.00	9,571,438.36		1,112,041,232.88	802,359,726.03	



33、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	2,140,231,805.93	2,582,295,086.96
保证借款	500,342,222.22	
减：一年内到期的长期借款	319,924,028.15	1,457,335,086.96
合计	2,320,650,000.00	1,124,960,000.00

34、应付债券

(1) 应付债券明细：

项目	期末余额	期初余额
中期票据	2,437,420,958.90	1,681,981,295.76
减：一年内到期的应付债券	787,420,958.90	431,981,295.76
合计	1,650,000,000.00	1,250,000,000.00



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

债券名称	面值	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	期末余额	是否违约
2023 年度第一期中期票据	100	3.30%	2023-4-24	2 年	400,000,000.00	409,004,931.51		4,195,068.49		413,200,000.00	0.00	否
2024 年度第一期中期票据	100	3.19%	2024-1-11	3 年	500,000,000.00	515,427,049.18		15,948,567.25		15,950,000.00	515,425,616.43	否
2024 年度第二期中期票据	100	2.20%	2024-7-15	2 年	750,000,000.00	757,549,315.07		16,500,000.00		16,500,000.00	757,549,315.07	否
2025 年度第一期中期票据	100	2.19%	2025-1-9	3 年	350,000,000.00		350,000,000.00	7,392,000.00			357,392,000.00	否
2025 年度第二期中期票据	100	2.16%	2025-7-31	3 年	800,000,000.00		800,000,000.00	7,054,027.40			807,054,027.40	否
合计					2,800,000,000.00	1,681,981,295.76	1,150,000,000.00	51,089,663.14		445,650,000.00	2,437,420,958.90	



35、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	25,585,975.20	24,886,981.15
减：未确认融资费用	2,351,660.25	3,552,884.69
减：一年内到期的租赁负债	3,854,692.52	2,691,255.21
合计	19,379,622.43	18,642,841.25

36、递延收益

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	300,000.00	253,454.16	188,018.12	365,436.04	政府拨款
合计	300,000.00	253,454.16	188,018.12	365,436.04	

其中涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
自来水远程监控物联网系统项目补助资金	300,000.00		150,000.00	150,000.00	与资产相关
科技企业落户扶持资金		253,454.16	38,018.12	215,436.04	与资产相关
合计	300,000.00	253,454.16	188,018.12	365,436.04	

37、股本

项目	期初余额	本期增减(+, -)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,730,339,644.00						1,730,339,644.00

38、资本公积

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）	62,166,526.11			62,166,526.11
其他资本公积	-214,375,940.09		767,864,072.99	-92,240,013.08
合计	-152,209,413.98		767,864,072.99	-92,073,486.97

注：本期减少系南京银行股份有限公司可转换公司债券持有人进行债转股导致本公司在南京银行的持股比例下降，本公司享有南京银行的归母净资产份额减少，调减“资本公积—其他资本公积”。



39、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	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	-20,036,145.23	76,511,864.86				76,511,864.86		56,475,719.63
权益法下不能转损益的其他综合收益	-20,036,145.23	76,511,864.86				76,511,864.86		56,475,719.63
.....								
二、将重分类进损益的其他综合收益	375,123,057.40	-327,729,354.48				-327,729,354.48		47,393,702.92
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	375,123,057.40	-327,729,354.48				-327,729,354.48		47,393,702.92
.....								
其他综合收益合计	355,086,912.17	-251,217,489.62				-251,217,489.62		103,869,422.55

40、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,259,036,858.91	231,876,972.70		2,490,913,831.61
任意盈余公积				
合计	2,259,036,858.91	231,876,972.70		2,490,913,831.61

41、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	14,615,074,134.45	13,643,965,471.21
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	14,615,074,134.45	13,643,965,471.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,830,225,541.66	1,725,229,897.01
减：提取法定盈余公积	231,876,972.70	269,626,133.45
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	519,101,893.20	484,495,100.32
其他		
期末未分配利润	15,694,320,810.21	14,615,074,134.45



42、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,412,703,872.49	2,626,100,195.44	1,975,445,403.11	1,543,195,487.10
其他业务				
合计	3,412,703,872.49	2,626,100,195.44	1,975,445,403.11	1,543,195,487.10

(2) 营业收入、营业成本的明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发销售	2,065,547,958.80	1,727,743,066.66	557,283,071.62	431,416,584.57
市政基础设施承建	446,473,893.20	406,708,793.64	808,047,498.14	739,386,040.83
园区管理及服务	298,193,028.63	185,755,660.57	345,687,184.46	225,750,534.26
土地成片开发转让	64,275,349.50	25,192,169.25		
药品销售	538,213,642.36	280,700,505.32	264,427,648.89	146,642,327.44
合计	3,412,703,872.49	2,626,100,195.44	1,975,445,403.11	1,543,195,487.10

43、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	16,020,422.28	
城建税	4,621,395.55	3,480,588.97
教育费附加	3,438,667.61	2,557,341.03
土地增值税		-53,374,235.47
土地使用税	5,150,900.10	4,083,760.26
房产税	13,850,378.85	13,444,853.58
环境保护税	5,423,552.69	3,921,083.52
印花税	1,884,756.63	1,386,614.11
其他	10,065.00	5,771.41
合计	50,400,138.71	-24,494,222.59

44、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,487,272.94	18,049,412.11
办公差旅费	10,142,732.55	4,828,036.91



项目	本期发生额	上期发生额
营销代理费	63,495,768.97	4,573,097.26
房租物管费	1,292,590.79	980,385.39
广告宣传费	9,775,948.22	13,969,443.22
咨询服务费	275,705.67	353,868.68
市场服务费	81,950,550.86	35,269,333.11
其他	3,014,502.60	1,026,396.05
合计	204,435,072.60	79,049,972.73

45、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	80,234,853.43	76,851,351.64
办公费	5,241,084.80	5,698,560.33
差旅费	3,338,997.37	3,722,012.10
会务费	304,000.00	407,652.10
劳务费	1,146,406.24	1,195,595.21
汽车费用	1,335,027.64	670,492.78
无形资产、长期待摊费用摊销	11,961,705.79	10,081,377.83
修理费	933,610.23	1,195,916.52
业务招待费	4,501,306.23	6,617,408.92
折旧费	21,422,865.88	16,714,914.41
咨询服务费	10,822,470.80	6,817,001.67
其他	6,327,068.19	4,356,671.47
合计	147,569,396.60	134,328,954.98

46、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,650,044.05	13,976,962.62
原料费用	10,070,852.79	5,170,567.26
折旧费	6,279,210.26	2,294,171.34
水电气费	384,498.22	842,264.08
技术服务费	7,602,955.30	16,439,278.58
办公费	409,194.60	332,766.29
其他	1,547,119.12	2,154,765.53
合计	45,943,874.34	41,210,775.70



47、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	195,727,646.12	212,763,217.01
减：利息收入	3,203,166.00	4,082,678.65
其他	418,693.00	341,123.22
合计	192,943,173.12	209,021,661.58

48、其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
一、计入其他收益的政府补助		
税收返还	1,361,412.01	2,117,966.50
拨款补助	1,129,727.19	2,177,079.50
递延收益转入	188,018.12	150,000.00
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目		
进项税加计抵减	1,740,576.41	620,656.58
代扣个人所得税手续费	367,166.25	471,262.76
其他	105,057.96	
合计	4,891,957.94	5,536,965.34

49、投资收益

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	1,901,875,596.09	2,129,446,925.41
处置长期股权投资产生的投资收益	-9,813.58	-84,328,231.43
交易性金融资产在持有期间的投资收益	29,231,475.21	35,302,570.47
处置交易性金融资产取得的投资收益	55,624,599.49	205,953,410.14
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	8,293,740.36	7,200,000.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	3,881,521.80	
其他	23.33	40,000.00
合计	1,998,897,142.70	2,293,614,674.59

50、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-8,436,181.29	-1,958,569.89
其他非流动金融资产	-202,610,616.75	26,737,102.45
合计	-211,046,798.04	24,778,532.56



51、信用减值损失（损失以“-”填列）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-61,709,440.04	-29,662,884.43
其他应收款坏账损失	1,010,276.43	-13,456,977.99
贷款减值损失	-1,759,625.00	-28,000.00
合计	-62,458,788.61	-43,147,862.42

52、资产减值损失（损失以“-”填列）

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-639,050,851.45	-773,775,399.72
合计	-639,050,851.45	-773,775,399.72

53、资产处置收益

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
固定资产处置收益	-28,854.34	32,912.39	-28,854.34
其他资产处置损益	187,251.93		187,251.93
合计	158,397.59	32,912.39	158,397.59

54、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		822.19	
其中：固定资产处置利得		822.19	
取得联营企业的初始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	469,201,042.85		469,201,042.85
违约金收入	577,548.24	1,229,457.43	577,548.24
无需支付的应付款项	13,656.48	2,633,869.98	13,656.48
其他	128,538.44	105,071.06	128,538.44
合计	469,920,786.01	3,969,220.66	469,920,786.01

55、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,945,014.04	734,731.74	1,945,014.04



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
其中：固定资产处置损失	1,945,014.04	734,731.74	1,945,014.04
对外捐赠	433,000.00	108,000.00	433,000.00
其他	1,345,600.00	187,662.72	1,345,600.00
合计	3,723,614.04	1,030,394.46	3,723,614.04

56、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	56,260,252.88	68,520,581.73
递延所得税费用	-75,629,641.05	-201,992,386.16
合计	-19,369,388.17	-133,471,804.43

本期会计利润与所得税费用的调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	1,708,413,785.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	427,103,446.38
子公司适用不同税率的影响	2,477,617.80
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-645,421,151.80
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	40,681,031.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,192,254.69
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	162,001,736.90
研发加计扣除	-4,019,814.71
所得税费用	-19,369,388.17

57、其他综合收益

详见附注五、39。

58、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
单位及个人往来款项	190,317,992.50	65,443,012.26
利息收入	3,203,166.00	4,082,678.65
其他	4,553,389.08	5,327,543.61
合计	198,074,547.58	74,853,234.52



2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
单位及个人往来款项	105,888,157.73	276,764,296.74
期间费用	219,814,784.40	148,613,350.18
其他	4,259,213.55	4,021,336.72
合计	329,962,155.68	429,398,983.64

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
非同一控制下企业合并影响		139,084,669.92
合计		139,084,669.92

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的租赁付款额	5,621,169.99	26,759,750.02
支付的债券发行费	1,901,959.66	3,954,861.11
合计	7,523,129.65	30,714,611.13

筹资活动产生的各项负债变动情况:

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	
应付股利	279,040,049.60		528,101,893.20	514,516,750.80	109,100,226.00	183,524,966.00
短期借款	4,172,374,372.22	6,639,000,000.00	127,308,414.26	6,206,468,403.19		4,732,214,383.29
长期借款(含一年内到期)	2,582,295,086.96	770,000,000.00	65,347,255.89	777,068,314.70		2,640,574,028.15
应付债券(含短期应付债券和一年内到期)	2,786,810,816.31	1,950,000,000.00	61,951,311.76	1,558,981,443.14		3,239,780,684.93
租赁负债(含一年内到期)	21,334,096.46		11,286,032.49	5,621,169.99	3,764,644.01	23,234,314.95
合计	9,841,854,421.55	9,359,000,000.00	793,994,907.60	9,062,656,081.82	112,864,870.01	10,819,328,377.32

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料



项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	1,727,783,173.69	1,641,394,759.82
加：信用减值损失	62,458,788.61	43,147,862.42
资产减值准备	639,050,851.45	773,775,399.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	48,735,171.02	29,376,861.94
投资性房地产折旧	28,086,089.54	27,518,438.44
使用权资产折旧	4,833,747.32	32,337,839.57
无形资产摊销	11,141,393.87	7,129,954.27
长期待摊费用摊销	4,869,088.05	7,056,371.74
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）	-158,397.59	-32,912.39
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,945,014.04	733,909.55
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	211,046,798.04	-24,778,532.56
财务费用（收益以“-”号填列）	195,727,625.49	212,763,217.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,998,897,142.70	-2,293,614,674.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	15,259,403.04	-239,509,598.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-90,889,044.09	37,517,212.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,314,824,122.74	-401,687,726.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-232,450,905.19	-80,740,181.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-962,845,883.74	-273,208,815.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	980,519,893.59	-500,820,614.84
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,357,341,318.31	1,116,267,344.51
减：现金的期初余额	1,116,267,344.51	1,266,913,158.19
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	241,073,973.80	-150,645,813.68

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,357,341,318.31	1,116,267,344.51
其中：库存现金	749,285.94	371,448.47
可随时用于支付的银行存款	1,353,973,411.16	1,102,841,592.27
可随时用于支付的其他货币资金	2,618,621.21	13,054,303.77



项目	期末余额	期初余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金及现金等价物余额	1,357,341,318.31	1,116,267,344.51
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		

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	27,544,038.82	8,628,867.10	冻结受限
合计	27,544,038.82	8,628,867.10	

六、研发支出

1、按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,650,044.05	13,976,962.62
原料费用	10,070,852.79	5,170,567.26
折旧费	6,279,210.26	2,294,171.34
水电气费	384,498.22	842,264.08
技术服务费	7,602,955.30	16,439,278.58
办公费	409,194.60	332,766.29
其他	1,547,119.12	2,154,765.53
合计	45,943,874.34	41,210,775.70
其中：费用化研发支出	45,943,874.34	41,210,775.70
资本化研发支出		

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本期无同一控制下企业合并。

3、其他原因导致的合并范围变动

本年因注销减少 2 家子公司南京润迈置业有限公司、南京高科紫霞置业有限公司。



八、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：

子公司名称	主要经营地	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
南京高科建设发展有限公司	南京经济技术开发区	31,500	南京经济技术开发区	建筑、市政工程施工、建设投资、管理及咨询，市政工程设计等	100.00		收购
南京高科置业有限公司	南京市栖霞区仙林街道	150,000	南京市栖霞区仙林街道	房地产开发、经营、销售等	80.00		收购
南京高科环境科技有限公司	南京经济技术开发区	3,500	南京经济技术开发区	污水处理及回水利用；环保工程及设备检修；环保项目技术咨询及服务	100.00		新设
南京高科科创投资有限公司	南京经济技术开发区	80,000	南京经济技术开发区	实业投资、创业投资、证券投资及投资管理、咨询	100.00		新设
南京高科科技小额贷款有限公司	南京经济技术开发区	20,000	南京经济技术开发区	面向科技型中小企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保等	70.00	30.00	新设
南京高科城市发展有限公司	南京市栖霞区	30,000	南京市栖霞区	房地产开发经营；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务	100.00		新设
南京高科工程咨询有限公司	南京经济技术开发区	1,000	南京经济技术开发区	建筑、市政工程的建设监理和咨询，测绘服务等	100.00		收购
南京高科创业投资合伙企业（有限合伙）	南京经济技术开发区	100,000	南京经济技术开发区	股权投资；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动	50.00	49.90	新设
南京高科时代开发有限公司	南京市麒麟科技创新园	20,000	南京市麒麟科技创新园	房地产开发经营；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务		96.00	新设
江苏润麒房地产开发有限公司	江苏省句容市	10,000	江苏省句容市	房地产开发经营；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务		100.00	新设



子公司名称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京高科园林工程有限公司	南京经济技术开发区	2,000	南京经济技术开发区	园林绿化工程施工;城市绿化管理;市政设施管理等		100.00	新设
南京高科程桥园林生态园有限公司	南京市六合区程桥街道	1,000	南京市六合区程桥街道	花卉种植;树木种植经营;园林绿化工程施工等		100.00	新设
南京清风物业管理有限公司	南京市栖霞区尧化街道	510	南京市栖霞区尧化街道	物业管理;停车场服务;商品房销售、租赁等		80.00	新设
南京高科仙林湖置业有限公司	南京经济技术开发区	60,000	南京经济技术开发区	房地产开发、销售;商品房租赁;物业管理等		80.00	新设
南京品东建筑科技有限公司	南京市栖霞区	250	南京市栖霞区	商务信息咨询服务;商务服务、会务服务、健身服务等		80.00	新设
南京高科荣境房地产开发有限公司	南京经济技术开发区	20,000	南京经济技术开发区	房地产开发、销售;自有房屋租赁、物业管理等		80.00	新设
南京紫麟置业有限公司	南京市江宁区麒麟科技创新园	800	南京市江宁区麒麟科技创新园	房地产开发经营;信息咨询服务等		80.00	新设
南京宁燕置业有限公司	南京市栖霞区燕子矶街道	20,000	南京市栖霞区燕子矶街道	房地产开发经营;城市绿化管理等		72.00	新设
南京科奥置业有限公司	南京市栖霞区西岗街道	20,000	南京市栖霞区西岗街道	房地产开发经营;住房租赁等		44.00	新设
江苏晨牌药业集团股份有限公司	南通市海门区	5,500	南通市海门区	药品生产销售、研发,技术转让等	42.88		收购
江苏汉晨药业有限公司	南通市海门区	545.72797	南通市海门区	药品生产销售、研发,技术转让等		38.30	收购
江苏晨牌邦德药业有限公司	南通市海门区	1,000	南通市海门区	外用溶液剂生产销售、研发,技术转让等		23.58	收购
南京迈德森医药科技有限公司	南京市江宁区	500	南京市江宁区	技术服务、开发、转让等		23.35	收购

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:



(1) 本公司直接持有子公司南京高科置业有限公司 80%的股权，南京高科置业有限公司分别持有南京宁燕置业有限公司 90%的股权、南京科奥置业有限公司 55%的股权，故本公司列示对这两家公司的间接持股比例分别为 72%、44%；

(2) 本公司直接持有子公司江苏晨牌药业集团股份有限公司 42.88%的股权，江苏晨牌药业集团股份有限公司分别持有江苏汉晨药业有限公司 89.31%的股权、江苏晨牌邦德药业有限公司 55%的股权，江苏晨牌邦德药业有限公司持有南京迈德森医药科技有限公司 99%的股权，故本公司列示对这三家公司的间接持股比例分别为 38.30%、23.58%、23.35%。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：本公司直接持有子公司江苏晨牌药业集团股份有限公司 42.88%的股权，系第一大股东，董事会成员中四人由本公司推荐（董事会成员共七人），该公司董事长、总经理和财务负责人由本公司委派，控制该公司经营和财务。

(2) 重要的非全资子公司：

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分配的股利	期末少数股东权益余额
南京高科置业有限公司	20	-133,928,566.78		678,871,548.01

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额 (万元)					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京高科置业有限公司	1,101,528.41	73,712.49	1,175,240.90	693,195.88	183,265.00	876,460.88

(续)

子公司名称	期初余额 (万元)					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京高科置业有限公司	1,223,237.50	64,830.82	1,288,068.32	809,374.88	112,496.00	921,870.88

子公司名称	本期发生额 (万元)				上期发生额 (万元)			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京高科置业有限公司	123,285.55	-67,417.42	-67,417.42	67,603.09	66,175.35	-43,488.30	-43,488.30	-52,660.87



2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业及联营企业

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	
鑫元基金管理有限公司	上海市	上海市	基金募集、基金销售、特定客户资产管理等	20.00		权益法
南京 LG 新港新技术有限公司	南京市	南京市	设计、生产显示器及 LCD 电视机等	25.00		权益法
南京高科新浚成长一期股权投资合伙企业(有限合伙)	南京市	南京市	股权投资；为创业企业提供创业管理业务；法律、行政法规允许合伙企业开展的其他投资业务	69.65		权益法
南京银行股份有限公司	南京市	南京市	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款等	10.00		权益法
南京高科新浚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	南京市	南京市	股权投资、创业指导服务	68.96		权益法
南京高科新浚创信股权投资合伙企业(有限合伙)	南京市	南京市	股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；私募股权投资基金管理等	85.00		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息：

	期末余额/本期发生额（万元）		期初余额/上期发生额（万元）	
	鑫元基金管理有限公司	南京 LG 新港新技术有限公司	鑫元基金管理有限公司	南京 LG 新港新技术有限公司
流动资产	511,965.93	273,560.48	449,765.30	350,019.67
非流动资产	10,907.38	17,451.54	13,099.48	16,477.71
资产合计	522,873.31	291,012.02	462,864.78	366,497.38
流动负债	114,337.74	152,003.54	79,847.68	216,136.56
非流动负债	30,223.87	508.10	28,461.92	61.71
负债合计	144,561.61	152,511.64	108,309.60	216,198.27
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	378,311.70	138,500.38	354,555.18	150,299.11
按持股比例计算的净资产份额	75,662.34	34,625.10	70,911.04	37,574.78
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				



	期末余额/本期发生额（万元）		期初余额/上期发生额（万元）	
	鑫元基金管理有限 公司	南京 LG 新港新技术 有限公司	鑫元基金管理有限 公司	南京 LG 新港新技 术有限公司
对联营企业权益投资的 账面价值	75,662.34	34,625.10	70,911.04	37,574.78
存在公开报价的权益投 资的公允价值				
营业收入	54,155.83	723,073.67	55,782.01	1,047,765.17
净利润	23,756.52	21,488.90	19,011.00	36,986.26
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	23,756.52	21,488.90	19,011.00	36,986.26
本期收到的来自联营企 业的股利		8,321.91	1,000.00	6,921.94

	期末余额/本期发生额（万元）		期初余额/上期发生额（万元）	
	南京高科新浚成长 一期股权投资合伙 企业（有限合伙）	南京高科新浚创信 股权投资合伙企业 （有限合伙）	南京高科新浚成长 一期股权投资合伙 企业（有限合伙）	南京高科新浚创 信股权投资合伙 企业（有限合伙）
流动资产	20,930.48	98.50	55,114.37	1,259.56
非流动资产	42,848.64	32,943.32	49,216.37	14,193.32
资产合计	63,779.12	33,041.82	104,330.74	15,452.88
流动负债	2.00			
非流动负债				
负债合计	2.00			
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	63,777.12	33,041.82	104,330.74	15,452.88
按持股比例计算的净资 产份额	44,058.45	28,085.55	72,406.91	13,134.95
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他		2,040.00		
对联营企业权益投资的 账面价值	44,058.45	30,125.55	72,406.91	13,134.95
存在公开报价的权益投 资的公允价值				
营业收入				
净利润	-11,163.66	-1,011.06	6,321.33	-2,108.79
终止经营的净利润				



	期末余额/本期发生额（万元）		期初余额/上期发生额（万元）	
	南京高科新浚成长 一期股权投资合伙 企业（有限合伙）	南京高科新浚创信 股权投资合伙企业 （有限合伙）	南京高科新浚成长 一期股权投资合伙 企业（有限合伙）	南京高科新浚创 信股权投资合伙 企业（有限合伙）
其他综合收益				
综合收益总额	-11,163.66	-1,011.06	6,321.33	-2,108.79
本期收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额（万元）		期初余额/上期发生额（万元）	
	南京银行股份有限公司	南京高科新浚创新 股权投资合伙企业 （有限合伙）	南京银行股份有限公司	南京高科新浚创 新股权投资合伙 企业（有限合伙）
流动资产		2,116.84		3,931.77
非流动资产		69,266.19		87,331.81
资产合计	302,181,988.70	71,383.03	259,139,970.20	91,263.58
流动负债				823.29
非流动负债				
负债合计	281,151,507.50		239,944,332.50	823.29
少数股东权益	400,381.00		342,691.90	
归属于母公司股东权益	20,630,100.20	71,383.03	18,852,945.80	90,440.29
按持股比例计算的净资产 份额	1,813,010.02	49,177.77	1,559,480.57	62,327.70
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的 账面价值	1,813,010.02	49,177.77	1,559,480.57	62,327.70
存在公开报价的权益投 资的公允价值				
营业收入	5,554,191.60		5,027,307.00	
净利润	2,205,740.80	-16,736.48	2,036,493.40	-489.76
终止经营的净利润				
其他综合收益	-257,083.80		305,090.50	
综合收益总额	1,948,657.00	-16,736.48	2,341,583.90	-489.76
本期收到的来自联营企 业的股利	59,755.49		92,618.37	



(3) 不重要合营和联营企业的汇总信息：

项目	期末余额/本期发生额（万元）	期初余额/上期发生额（万元）
合营企业		
联营企业		
投资账面价值合计	5,052.82	4,797.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	348.58	585.39
其他综合收益	15.29	14.61
综合收益总额	363.87	600.00

九、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收金额	本期计入其他收益金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	300,000.00	253,454.16		188,018.12	365,436.04	与资产相关
合计	300,000.00	253,454.16		188,018.12	365,436.04	

2、计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
其他收益-与资产相关	188,018.12	150,000.00
其他收益-与收益相关	2,491,139.20	4,295,046.00
营业外收入		
合计	2,679,157.32	4,445,046.00

十、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的



风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

2、流动性风险

流动性风险是指企业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。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。



3、 市场风险

金融工具的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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(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。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

于 2025 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 11,550,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：7,800,000.00 元）。

(2) 汇率风险

汇率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。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司无外币货币性项目，因此汇率的变动不会造成较大风险。

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于上市公司的权益投资，存在价格变动的风险。于 2025 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果该权益投资的价值上涨或下跌 10%，则本公司将增加或减少净利润 89,346,265.20 元（2024 年 12 月 31 日：88,794,821.42 元）。

十一、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

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
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	1,186,846,770.52	115,189,797.98	17,808,012.12	1,319,844,580.62
1. 以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产	1,186,846,770.52	115,189,797.98	17,808,012.12	1,319,844,580.62



项目	期末公允价值			合计
	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	
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,186,846,770.52		17,808,012.12	1,204,654,782.64
(3) 理财产品		115,189,797.98		115,189,797.98
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			13,005,494.00	13,005,494.00
(四) 应收款项融资		56,217,978.40		56,217,978.40
(五) 其他非流动金融资产			1,483,097,548.28	1,483,097,548.28
1. 以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产			1,483,097,548.28	1,483,097,548.28
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			1,483,097,548.28	1,483,097,548.28
持续以公允价值计量的资产总额	1,186,846,770.52	171,407,776.38	1,513,911,054.40	2,872,165,601.30

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

本公司持有的交易性金融资产、其他非流动金融资产中的上市公司股票投资，其公允价值按照活跃市场公开报价为基准来确定。

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

本公司持有的交易性金融资产中的证券投资类基金，其公允价值按照管理人报出的期末净值来确定；交易性金融资产中的短期银行理财产品及应收款项融资的公允价值确定依据为类似资产在活跃市场上的报价，或以非活跃市场上的报价为基础作出必要的调整作为公允价值。

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

对于本公司持有的交易性金融资产、其他权益工具投资及其他非流动金融资产中的非上市公司股权投资及股权投资类基金，本公司采用估值技术来确定其公允价值，估值技术包括市场法、收益法、成本法等。非上市公司股权投资及股权投资类基金的公允价值对这些不可观察输入值的合理变动无重大敏感性。



十二、关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
南京新港开发有限公司	有限公司	南京	项目开发、投资	896,363.51	34.74	34.74

本公司的母公司情况的说明：南京新港开发有限公司成立于 1992 年 4 月 12 日，主要经营业务或管理活动为物资供应；国内贸易；投资兴办企业、企业管理服务；项目开发；仓储服务；市政基础设施建设；土地成片开发等。

本公司的最终控制方是南京市国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注八、1。

3、本公司的合营及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、2。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：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
南京银行股份有限公司	联营企业
南京 LG 新港新技术有限公司	联营企业
南京高科新浚投资管理有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南京仙林开发投资集团有限公司	重要子公司的 10% 以上的少数股东
南京华新有色金属有限公司	公司董监高任董事、高管的公司
南京新尧新城开发建设有限公司	母公司董监高任董事、高管的公司
南京新港红枫建设发展有限公司	母公司董监高任董事、高管的公司
南京新港东区建设发展有限公司	母公司董监高任董事、高管的公司
南京新港产业投资发展有限公司	受同一方控制的公司
南京经开国有资产控股集团有限公司	母公司董监高任董事、高管的公司
南京尚吉增材制造研究院有限公司	母公司董监高任董事、高管的公司
金埔园林股份有限公司	公司董监高任董事、高管的公司



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：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京银行股份有限公司	接受劳务或支付贷款利息	11,936,944.44	17,172,338.45
南京新港产业投资发展有限公司	接受劳务		252,293.58

销售商品/提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京新港开发有限公司	提供劳务	6,441,550.50	
南京LG新港新技术有限公司	出售商品或提供劳务	465,355.28	479,152.72
南京华新有色金属有限公司	出售商品	1,130,381.00	970,532.96
南京新尧新城开发建设有限公司	提供劳务		9,124,600.01
南京新港红枫建设发展有限公司	出售商品或提供劳务		2,121,013.40
南京新港东区建设发展有限公司	出售商品或提供劳务	35,509,079.47	7,945,702.46
南京新港产业投资发展有限公司	出售商品	109,973.56	143,834.36
南京经开国有资产控股集团有限公司	出售商品	181,842.56	306,443.69
南京尚吉增材制造研究院有限公司	出售商品	1,472.01	
金埔园林股份有限公司	提供劳务	10,046,480.83	

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司委托管理/出包情况

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费确定依据	本期确认的托管费/出包费
南京高科创业投资合伙企业(有限合伙)	南京高科新浚投资管理有限公司	其他资产托管	2020/12/2	2025/12/1	市场价	0.00

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
南京银行股份有限公司	房屋	4,699,667.38	5,413,493.11
南京高科新浚投资管理有限公司	房屋	14,773.80	2,954.76



(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

无

本公司作为被担保方

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
南京高科建设发展有限公司	190,000,000.00	2025-5-23	2026-5-19	否
南京高科建设发展有限公司	150,000,000.00	2025-7-11	2026-7-10	否
南京高科建设发展有限公司	200,000,000.00	2025-8-18	2026-8-17	否

(5) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
关键管理人员报酬	655.16	686.19

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

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
货币资金	南京银行股份有限公司 (注)	97,540,095.12		17,688,215.31	
小计		97,540,095.12		17,688,215.31	
应收账款	南京新港开发有限公司	21,434,916.70		35,774,865.98	
应收账款	南京仙林开发投资集团有限公司	4,001,783.65	4,001,783.65	4,001,783.65	4,001,783.65
应收账款	南京新港红枫建设发展有限公司	238,492,524.05	12,647,164.39	299,477,117.91	14,912,837.99
应收账款	南京新港东区建设发展有限公司	1,055,864.17	843,115.89	12,222,721.28	3,716,609.23
应收账款	南京新尧新城开发建设有限公司	9,672,076.01	967,207.60	9,672,076.01	290,162.28
应收账款	金埔园林股份有限公司	2,130,517.26	63,915.52		
应收账款	南京经开国有资产控股集团有限公司	64,500.00	1,935.00		
应收账款	南京新港产业投资发展有限公司	82,863.16	2,485.89		
小计		276,935,045.00	18,527,607.94	361,148,564.83	22,921,393.15
其他应收款	南京仙林开发投资集团有限公司	117,351,337.53	116,385,300.51	117,351,337.53	116,226,800.51
小计		117,351,337.53	116,385,300.51	117,351,337.53	116,226,800.51
合同资产	南京新港东区建设发展有限公司	8,077,146.22		7,625,354.01	
合同资产	南京新港红枫建设发展有限公司	139,837,121.29		276,852,527.43	
合同资产	南京新尧新城开发建设有限公司	1,055,000.00		1,055,000.00	



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
合同资产	金埔园林股份有限公司	6,715,704.90			
小计		155,684,972.41		285,532,881.44	
预付账款	南京高科新浚投资管理有限公司	151,086.11			
小计		151,086.11			

注：本期存入南京银行股份有限公司银行存款产生的利息收入为 270,217.09 元。

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	南京银行股份有限公司	540,000,000.00	300,000,000.00
小计		540,000,000.00	300,000,000.00
应付账款	南京高科新浚投资管理有限公司		1,226,351.39
应付账款	南京新港产业投资发展有限公司	259,433.96	259,433.96
应付账款	金埔园林股份有限公司	38,532.11	
小计		297,966.07	1,485,785.35
合同负债	南京新港红枫建设发展有限公司	479,353,348.62	470,454,266.06
合同负债	南京新港开发有限公司	17,575,105.47	18,403,765.39
合同负债	南京新港东区建设发展有限公司	3,740,544.44	31,096,971.49
小计		500,668,998.53	519,955,002.94
应付股利	南京新港开发有限公司	180,324,966.00	168,303,301.60
应付股利	南京仙林开发投资集团有限公司		109,100,226.00
小计		180,324,966.00	277,403,527.60
其他应付款	南京新港红枫建设发展有限公司	20,522,302.03	26,880,613.68
其他应付款	南京新港东区建设发展有限公司	248,045.73	405,664.38
其他应付款	南京仙林开发投资集团有限公司		400,000.00
小计		20,770,347.76	27,686,278.06

十三、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

公司没有需要披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项



1) 南京高科置业有限公司等房地产开发业务子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保, 该住房抵押贷款保证责任在购房人办妥抵押登记后解除。截止 2025 年 12 月 31 日, 本公司提供担保的按揭贷款总额约为 10,235.15 万元。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

经公司 2026 年 4 月 21 日召开的第十一届董事会第九次会议决议, 公司拟以 2025 年 12 月 31 日总股本 1,730,339,644 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 3.20 元 (含税), 共计分配利润 553,708,686.08 元。上述利润分配预案尚需提交公司 2025 年度股东大会批准。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露:

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	12,018,794.52	12,889,926.58
1 至 2 年	3,319,994.79	28,647,292.07
2 至 3 年	24,587,292.07	7,997,891.57
3 至 4 年	7,997,891.57	5,153,876.25
4 至 5 年	5,153,876.25	8,975,204.45
5 年以上	15,679,507.72	6,704,303.27
小计	68,757,356.92	70,368,494.19
减: 坏账准备	27,737,415.70	18,467,347.43
合计	41,019,941.22	51,901,146.76

(2) 应收账款分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	68,757,356.92	100.00	27,737,415.70	40.34	41,019,941.22
其中: 账龄组合	64,490,767.92	93.79	27,737,415.70	43.01	36,753,352.22
关联方组合	4,266,589.00	6.21			4,266,589.00
合计	68,757,356.92	100.00	27,737,415.70	40.34	41,019,941.22

(续)



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	70,368,494.19	100.00	18,467,347.43	26.24	51,901,146.76
其中：账龄组合	65,285,110.19	92.78	18,467,347.43	28.29	46,817,762.76
关联方组合	5,083,384.00	7.22			5,083,384.00
合计	70,368,494.19	100.00	18,467,347.43	26.24	51,901,146.76

按组合计提坏账准备：账龄组合

账龄组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,752,205.52	232,566.17	3.00
1 至 2 年	3,319,994.79	331,999.48	10.00
2 至 3 年	24,587,292.07	4,917,458.41	20.00
3 至 4 年	7,997,891.57	3,998,945.79	50.00
4 至 5 年	5,153,876.25	2,576,938.13	50.00
5 年以上	15,679,507.72	15,679,507.72	100.00
合计	64,490,767.92	27,737,415.70	43.01

确定该组合依据的说明：应收账款——关联方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。上述组合预期信用损失率为 0。

应收账款——账龄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，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。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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	
按组合计提坏账准备	18,467,347.43	9,270,068.27			27,737,415.70
合计	18,467,347.43	9,270,068.27			27,737,415.70

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(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：



按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 64,321,036.61 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 93.55%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 27,604,182.24 元。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	445,644,745.00	440,808,995.00
其他应收款	1,955,831,433.44	2,022,129,860.68
合计	2,401,476,178.44	2,462,938,855.68

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 应收股利：

1) 应收股利分类

项目	期末余额	期初余额
应收子公司股利	440,808,995.00	440,808,995.00
尚未收到的股票分红	4,835,750.00	
合计	445,644,745.00	440,808,995.00

(2) 其他应收款：

1) 按账龄披露：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,674,384,045.17	544,651,957.52
1 至 2 年	281,450,000.00	1,404,000,268.24
2 至 3 年		67,500,000.00
3 至 4 年		6,000,000.00
4 至 5 年		1,000.00
5 年以上	1,000.00	
小计	1,955,835,045.17	2,022,153,225.76
减：坏账准备	3,611.73	23,365.08
合计	1,955,831,433.44	2,022,129,860.68

2) 其他应收款按款项性质分类情况：

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方资金往来	1,955,746,987.67	2,021,390,682.12



款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
其他	88,057.50	762,543.64
合计	1,955,835,045.17	2,022,153,225.76

3) 坏账准备计提情况:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	23,365.08			23,365.08
期初其他应收款账面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-19,753.35			-19,753.35
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,611.73			3,611.73

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提的坏账准备	23,365.08	-19,753.35			3,611.73
合计	23,365.08	-19,753.35			3,611.73

5) 本期无实际核销的其他应收款。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京高科荣境房地产开发有限公司	关联往来	1,111,660,142.48	1年以内	56.84	
南京高科置业有限公司	关联往来	840,080,794.52	1年以内、1-2年	42.95	
南京高科科创投资有限公司	关联往来	2,382,421.91	1年以内	0.12	



单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京高科仙林湖置业有限公司	关联往来	1,345,841.10	1年以内	0.07	
南京清风物业管理有限公司	关联往来	277,787.66	1年以内	0.01	
合计	--	1,955,746,987.67		99.99	

3、长期股权投资

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	3,343,421,700.35		3,343,421,700.35	3,297,036,700.35		3,297,036,700.35
对联营、合营企业投资	20,492,428,287.87		20,492,428,287.87	18,180,649,865.86		18,180,649,865.86
合计	23,835,849,988.22		23,835,849,988.22	21,477,686,566.21		21,477,686,566.21

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
南京高科建设发展有限公司	309,620,239.27					309,620,239.27	
南京高科置业有限公司	1,218,600,000.00					1,218,600,000.00	
南京高科环境科技有限公司	35,000,000.00					35,000,000.00	
南京高科新创投资有限公司	800,000,000.00					800,000,000.00	
南京高科科技小额贷款有限公司	140,000,000.00					140,000,000.00	
南京高科工程咨询有限公司	3,364,831.59					3,364,831.59	
南京高科城市发展有限公司	300,000,000.00					300,000,000.00	
南京高科创业投资合伙企业(有限合伙)	300,000,000.00	46,385,000.00				346,385,000.00	
江苏晨牌药业集团股份有限公司	190,451,629.49					190,451,629.49	
合计	3,297,036,700.35	46,385,000.00				3,343,421,700.35	



(2) 对合营、联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
南京 LG 新港新技术有限公司	375,747,779.45			53,722,252.06				83,219,080.44		346,250,951.07
南京栖霞建设仙林有限公司	6,563,407.23			3,250,627.17						9,804,034.40
鑫元基金管理有限公司	709,110,363.00			47,513,037.40						756,623,400.40
南京高科新浚投资管理有限公司	11,702,261.16			661,309.60						12,363,570.76
南京高科新浚股权投资合伙企业(有限合伙)	3,839,837.20			-202,408.74						3,637,428.46
南京高科新浚成长一期股权投资合伙企业(有限合伙)	724,069,143.49		205,729,773.21	-77,754,903.29						440,584,466.99
南京银行股份有限公司	15,594,805,696.76	2,153,164,908.36		1,998,918,868.78	-251,370,354.37	-767,864,072.99	597,554,873.77			18,130,100,172.77
南京高科新浚二期股权投资合伙企业(有限合伙)	194,849.54			-194,849.54						0.00
南京高科新浚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	623,277,025.63		16,083,889.14	-115,415,435.99						491,777,700.50
南京高科新浚创信股权投资合伙企业(有限合伙)	131,349,502.40	178,500,000.00		-8,594,005.08						301,255,497.32
南京新浚创星管理咨询合伙企业(有限合伙)		52,593.75		-21,528.55						31,065.20
小计	18,180,649,865.86	2,331,717,502.11	221,813,662.35	1,901,882,963.82	-251,370,354.37	-767,864,072.99	680,773,954.21			20,492,428,287.87
合计	18,180,649,865.86	2,331,717,502.11	221,813,662.35	1,901,882,963.82	-251,370,354.37	-767,864,072.99	680,773,954.21			20,492,428,287.87



4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	126,625,688.98	47,579,816.89	71,627,084.70	22,608,201.82
其他业务				
合计	126,625,688.98	47,579,816.89	71,627,084.70	22,608,201.82

(2) 营业收入、营业成本的明细:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
园区管理及服务	62,350,339.48	22,387,647.64	71,627,084.70	22,608,201.82
土地成片开发转让	64,275,349.50	25,192,169.25		
合计	126,625,688.98	47,579,816.89	71,627,084.70	22,608,201.82

5、投资收益

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		570,808,995.00
权益法核算的长期股权投资收益	1,901,882,963.82	2,129,496,047.77
处置长期股权投资产生的投资收益		-84,328,231.43
交易性金融资产在持有期间的投资收益	12,564,120.21	19,371,501.56
处置交易性金融资产取得的投资收益	103,501.58	193,670,020.11
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	8,100,000.00	7,200,000.00
其他	23.33	40,000.00
合计	1,922,650,608.94	2,836,258,333.01

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,796,430.03	
计入当期损益的政府补助（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）	3,425,487.97	
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	-22,942,800.88	
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	1,214,404.92	
对外委托贷款取得的损益		



项目	金额	说明
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		
企业取得了公司、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	469,201,042.85	
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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,058,856.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	105,057.96	
少数股东权益影响额	-2,056,764.62	
所得税影响额	5,516,872.94	
合计	451,608,014.27	

2、净资产收益率及每股收益

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	9.67	1.058	1.058
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.28	0.797	0.797





营业执照

(副本)

编号 320100000202601150018



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

扫描二维码让市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

统一社会信用代码 (1/1)
913200000831585821

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 郭澳
出资额 1500万元整
成立日期 2013年11月04日
主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1907室

经营范围 许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：企业管理咨询；财务管理咨询；税务咨询；税务服务；取得从业资格并从事代理记账业务；财务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；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）



2026年01月15日

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：郭澳
 主任会计师：
 经营场所：南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20楼
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：32000010
 批准执业文号：系财会[2013]39号
 批准执业日期：2013年09月28日



证书序号：0012336

说明

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

发证机关：



2013年3月28日

中华人民共和国财政部制

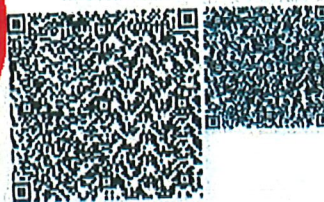


姓名: 吴杰
 Full name: 吴杰
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1991-10-02
 Date of birth: 1991-10-02
 工作单位: 江苏天衡会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 江苏天衡会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 2118319710020057
 Identity card No.: 2118319710020057



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



吴杰(320000100172)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日
 Year Month Day

证书编号:
 No. of Certificate

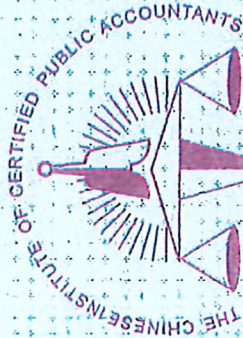
320000

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

2021年 10月 10日



中国注册会计师协会

姓名 Full name 颜红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1996-01-09

工作单位 Working unit 天衡会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 320602199601097927



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate 320000100479

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

发证日期:
Date of Issuance 2024 年 /y 10 月 /m 30 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d