

淮安市中盛投资发展有限公司

审计报告

2025 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-3
二、合并资产负债表	4-5
三、合并利润表	6
四、合并现金流量表	7
五、合并所有者权益变动表	8-9
六、资产负债表	10-11
七、利润表	12
八、现金流量表	13
九、所有者权益变动表	14-15
十、财务报表附注	16-71



委托单位：淮安市中盛投资发展有限公司  
审计单位：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)  
联系电话：(010) 85886680  
传真号码：(010) 85886690  
网 址：<http://www.Reanda.com>



# 审计报告

利安达审字[2026]第 0660 号

淮安市中盛投资发展有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了淮安市中盛投资发展有限公司（以下简称“淮安中盛公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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，公允反映了淮安中盛公司 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估淮安中盛公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算淮安中盛公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督淮安中盛公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



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



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年四月二



# 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：淮安市中盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
<b>流动资产</b>		—	—
货币资金	八、1	692,469,968.15	133,013,081.17
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八、2	4,906,033,922.72	4,350,570,301.09
应收款项融资			
预付款项	八、3	-	32,460,586.42
其他应收款	八、4	6,739,736,987.26	6,587,770,850.34
其中：应收股利			
存货	八、5	1,433,407,223.38	2,016,606,801.54
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	八、6	70,328,348.53	76,397,035.04
<b>流动资产合计</b>		<b>13,841,976,450.04</b>	<b>13,196,818,655.60</b>
<b>非流动资产：</b>		—	—
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	八、7	133,060,985.01	136,082,344.73
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八、8	2,510,991,384.64	2,513,750,484.64
固定资产	八、9	814,892,738.84	331,132,765.29
其中：固定资产原价	八、9	942,807,337.73	438,298,908.07
累计折旧	八、9	127,914,598.89	107,166,142.78
固定资产减值准备			
在建工程	八、10	642,193,367.06	994,890,687.12
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	八、11	4,022,589.77	3,479,034.47
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,105,161,065.32</b>	<b>3,979,335,316.25</b>
<b>资产总计</b>		<b>17,947,137,515.36</b>	<b>17,176,153,971.85</b>





# 合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：淮安市中盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>		—	—
短期借款	八、12	770,463,754.59	461,081,091.01
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、13	281,846,418.46	332,078,344.31
预收款项	八、14	14,053,389.60	13,470,506.11
合同负债			
应付职工薪酬	八、15		
应交税费	八、16	380,809,305.41	339,012,892.74
其他应付款	八、17	1,993,882,917.43	1,632,712,588.74
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、18	1,236,503,540.38	1,764,645,540.98
其他流动负债	八、19	599,247,917.81	108,460,902.74
流动负债合计		<b>5,276,807,243.68</b>	<b>4,651,461,866.63</b>
<b>非流动负债：</b>		—	—
长期借款	八、20	2,446,043,635.75	2,166,155,138.40
应付债券	八、21	524,000,000.00	524,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	八、22	333,700,930.13	641,744,049.02
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	八、11	281,429,428.35	282,184,768.28
其他非流动负债	八、23		
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		<b>3,585,173,994.23</b>	<b>3,614,083,955.70</b>
负债合计		<b>8,861,981,237.91</b>	<b>8,265,545,822.33</b>
<b>所有者权益：</b>		—	—
实收资本	八、24	1,815,000,000.00	1,815,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、25	4,375,879,600.00	4,375,879,600.00
减：库存股			
其他综合收益	八、26	844,288,285.06	846,554,304.85
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、27	204,418,227.70	186,468,408.56
一般风险准备			
未分配利润	八、28	1,832,375,542.58	1,673,751,876.90
归属于母公司所有者权益合计		<b>9,071,961,655.34</b>	<b>8,897,654,190.31</b>
少数股东权益		13,194,622.11	12,953,959.21
所有者权益合计		<b>9,085,156,277.45</b>	<b>8,910,608,149.52</b>
负债和所有者权益总计		<b>17,947,137,515.36</b>	<b>17,176,153,971.85</b>

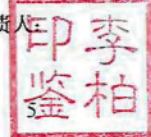
载于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



# 合并利润表

2025年度

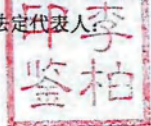
编制单位：淮安市中盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		887,237,967.56	857,809,746.03
其中：营业收入	八、29	887,237,967.56	857,809,746.03
二、营业总成本		844,561,562.97	806,015,139.38
其中：营业成本	八、29	786,999,276.13	746,272,222.61
税金及附加		10,685,008.58	11,331,751.13
销售费用			
管理费用		20,510,348.66	21,480,671.51
研发费用			
财务费用	八、30	26,366,929.60	26,930,494.13
其中：利息费用	八、30	34,956,944.91	31,848,196.14
利息收入	八、30	2,000,870.24	10,621,308.28
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	八、30	-6,635,181.20	4,919,552.05
加：其他收益	八、31	150,028,901.00	150,028,416.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八、32		1,950,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、33	-2,759,100.00	2,400,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、34	-1,787,621.19	-1,269,191.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		188,158,584.40	204,904,131.40
加：营业外收入	八、35	598,694.59	2,815.23
减：营业外支出	八、36	1,441,798.76	4,489,308.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		187,315,480.23	200,417,638.52
减：所得税费用	八、37	10,501,332.51	13,875,362.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		176,814,147.72	186,542,275.70
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		176,573,484.82	186,711,081.93
少数股东损益		240,662.90	-168,806.23
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		176,814,147.72	186,542,275.70
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-2,266,019.79	1,500,741.18
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-2,266,019.79	1,500,741.18
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,266,019.79	1,500,741.18
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-2,266,019.79	1,500,741.18
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.现金流量套期损益的有效部分			
6.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
7.外币财务报表折算差额			
8.其他			
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		174,548,127.93	188,043,016.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		174,307,465.03	188,211,823.11
归属于少数股东的综合收益总额		240,662.90	-168,806.23

载于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2025年度


编制单位：淮安市中盛投资发展有限公司

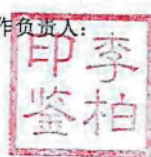
金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	八、38	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		324,848,445.29	365,626,839.16
收到的税费返还		197,818.19	90,174.36
收到其他与经营活动有关的现金		1,099,957,192.22	1,113,555,640.59
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,425,003,455.70</b>	<b>1,479,272,654.11</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		34,625,875.62	172,816,670.92
支付给职工以及为职工支付的现金		4,802,394.44	1,984,025.78
支付的各项税费		8,447,875.59	20,389,689.30
支付其他与经营活动有关的现金		988,428,861.36	241,163,145.03
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,036,305,007.01</b>	<b>436,353,531.03</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>388,698,448.69</b>	<b>1,042,919,123.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		—	—
收回投资收到的现金		10,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		248,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		1,000,000.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>11,248,000.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		84,028,095.86	95,648,210.82
投资支付的现金			10,000,000.00
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			50,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>84,028,095.86</b>	<b>155,648,210.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-72,780,095.86</b>	<b>-155,648,210.82</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		—	—
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,244,277,920.00	3,138,925,840.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,005,740,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>4,250,017,920.00</b>	<b>3,138,925,840.00</b>
偿还债务支付的现金		3,053,464,633.61	2,804,484,135.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		325,497,669.96	418,952,518.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		673,958,678.48	837,950,270.75
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,052,920,982.05</b>	<b>4,061,386,924.15</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>197,096,937.95</b>	<b>-922,461,084.15</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-58,403.80</b>	<b>-865,393.42</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>512,956,886.98</b>	<b>-36,055,565.31</b>
加：期初现金及现金等价物余额		38,013,081.17	74,068,646.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>550,969,968.15</b>	<b>38,013,081.17</b>

载于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：  


主管会计工作负责人：  


会计机构负责人：  




# 合并所有者权益变动表

## 2025年度

编制单位：淮北市中盛投资发展有限公司

	本年金额										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	
优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,815,000,000.00		4,375,879,600.00		846,554,304.85	186,468,408.56		1,673,751,876.90	8,897,654,190.31	12,953,959.21	8,910,608,149.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,815,000,000.00		4,375,879,600.00		846,554,304.85	186,468,408.56		1,673,751,876.90	8,897,654,190.31	12,953,959.21	8,910,608,149.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,266,019.79	17,949,819.14		158,623,665.68	174,307,465.03	240,662.90	174,548,127.93
（一）综合收益总额					-2,266,019.79			176,573,484.82	174,307,465.03	240,662.90	174,548,127.93
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
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）专项储备的提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配						17,949,819.14		-17,949,819.14			
1、提取盈余公积						17,949,819.14		-17,949,819.14			
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
四、本年年末余额	1,815,000,000.00		4,375,879,600.00		844,288,285.06	204,418,227.70		1,832,375,542.58	9,071,961,655.34	13,194,622.11	9,085,156,277.45



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：



法定代表人：

载于第16页至第17页的财务报表附注是本财务报表的组成部分



合并所有者权益变动表（续）  
2025年度

金额单位：人民币元

	上年金额											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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
一、上年年末余额	815,000,000.00		4,375,879,600.00		845,053,563.67		168,037,695.26		1,505,471,508.27	8,709,442,367.20	13,122,765.44	8,722,565,132.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	815,000,000.00		4,375,879,600.00		845,053,563.67		168,037,695.26		1,505,471,508.27	8,709,442,367.20	13,122,765.44	8,722,565,132.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,500,741.18		18,430,713.30		168,280,368.63	188,211,823.11	-168,806.23	188,043,016.88
（一）综合收益总额					1,500,741.18				186,711,081.93	188,211,823.11	-168,806.23	188,043,016.88
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
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）专项储备的提取和使用												
1、提取专项储备												
2、使用专项储备												
（四）利润分配									-18,430,713.30	-18,430,713.30		
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者分配的分配												
4、其他												
（五）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额	815,000,000.00		4,375,879,600.00		846,554,304.85		186,468,408.56		1,673,751,876.90	8,897,654,190.31	12,953,959.21	8,910,608,149.52

载于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表附注以下人士签署：  
法定代表人：

主管会计工作负责人：  
李柏

会计机构负责人：  
松张印

松张印



# 资产负债表

2025年12月31日

编制单位：淮安市中盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		—	—
货币资金		74,635,796.67	28,109,843.42
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	4,888,235,217.23	4,312,689,602.44
应收款项融资			
预付款项			32,460,586.42
其他应收款	十二、2	8,645,833,862.87	7,871,596,907.16
存货		1,434,188,977.37	1,892,975,203.98
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		66,395,902.96	76,395,902.96
<b>流动资产合计</b>		<b>15,109,289,757.10</b>	<b>14,214,228,046.38</b>
<b>非流动资产：</b>		—	—
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	435,000,000.00	435,000,000.00
其他权益工具投资		133,060,985.01	136,082,344.73
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,510,991,384.64	2,513,750,484.64
固定资产		814,892,336.20	331,131,395.93
其中：固定资产原价		942,788,213.73	438,279,784.07
累计折旧		127,895,877.53	107,148,388.14
固定资产减值准备			
在建工程		357,738,651.09	842,655,589.02
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,851,511.66	3,161,736.66
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,255,534,868.60</b>	<b>4,261,781,550.98</b>
<b>资产总计</b>		<b>19,364,824,625.70</b>	<b>18,476,009,597.36</b>





# 资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：淮安市中盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>		—	—
短期借款		232,455,399.04	241,404,739.73
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		273,181,874.54	323,460,971.77
预收款项		14,053,389.54	13,470,506.11
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		371,596,743.17	338,125,338.74
其他应付款		7,050,138,867.76	5,784,974,312.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		235,107,109.81	977,127,919.69
其他流动负债		599,247,917.81	108,460,902.74
<b>流动负债合计</b>		<b>8,775,781,301.67</b>	<b>7,787,024,691.20</b>
<b>非流动负债：</b>		—	—
长期借款		648,302,880.00	785,500,340.00
应付债券		524,000,000.00	524,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		52,990,121.86	192,211,075.68
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		281,429,428.35	282,184,768.28
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,506,722,430.21</b>	<b>1,783,896,183.96</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,282,503,731.88</b>	<b>9,570,920,875.16</b>
<b>所有者权益：</b>		—	—
实收资本		1,815,000,000.00	1,815,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,375,879,600.00	4,375,879,600.00
减：库存股			
其他综合收益		844,288,285.06	846,554,304.85
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		204,418,227.70	186,468,408.56
未分配利润		1,842,734,781.06	1,681,186,408.79
<b>所有者权益合计</b>		<b>9,082,320,893.82</b>	<b>8,905,088,722.20</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>19,364,824,625.70</b>	<b>18,476,009,597.36</b>

载于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 利润表

2025年度

编制单位：淮安市中盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项	注释	本年金额	上年金额
一、营业收入	十二、4	784,276,772.84	857,785,332.65
减：营业成本	十二、4	684,176,695.28	746,272,222.61
税金及附加		9,240,776.73	11,004,314.89
销售费用			
管理费用		19,871,102.27	21,201,096.87
研发费用			
财务费用		27,995,280.73	31,317,021.38
其中：利息费用		34,956,944.91	31,848,196.14
利息收入		346,178.81	6,208,100.27
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-6,635,181.20	4,919,552.05
加：其他收益		150,028,901.00	150,028,416.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-2,759,100.00	2,400,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		190,262,718.83	200,419,392.90
加：营业外收入		47,731.03	2,814.73
其中：政府补助			
减：营业外支出		892,530.47	3,880,778.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		189,417,919.39	196,541,429.10
减：所得税费用		9,919,727.98	12,234,296.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		179,498,191.41	184,307,133.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		179,498,191.41	184,307,133.02
（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		-2,266,019.79	1,500,741.18
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,266,019.79	1,500,741.18
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-2,266,019.79	1,500,741.18
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		177,232,171.62	185,807,874.20

载于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 现金流量表

2025年度

编制单位：淮安市中盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		241,495,131.71	330,069,959.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		897,584,158.98	1,150,951,236.56
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,139,079,290.69</b>	<b>1,481,021,195.72</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		34,625,875.62	96,874,717.00
支付给职工以及为职工支付的现金		4,802,394.44	1,984,025.78
支付的各项税费		6,951,087.87	16,100,486.49
支付其他与经营活动有关的现金		424,584,225.71	67,751,156.49
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>470,963,583.64</b>	<b>182,710,385.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>668,115,707.05</b>	<b>1,298,310,809.96</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		—	—
收回投资收到的现金		10,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		248,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		1,000,000.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>11,248,000.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,955,876.16	95,648,210.82
投资支付的现金			209,965,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>3,955,876.16</b>	<b>305,613,210.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>7,292,123.84</b>	<b>-305,613,210.82</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		—	—
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		769,000,000.00	1,140,841,840.00
收到其他与筹资活动有关的现金		630,740,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,399,740,000.00</b>	<b>1,140,841,840.00</b>
偿还债务支付的现金		1,282,860,088.67	1,577,698,250.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		121,191,140.68	252,639,201.31
支付其他与筹资活动有关的现金		624,512,244.49	305,859,652.13
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,028,563,473.84</b>	<b>2,136,197,103.70</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-628,823,473.84</b>	<b>-995,355,263.70</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-58,403.80</b>	<b>-865,393.42</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>46,525,953.25</b>	<b>-3,523,057.98</b>
加：期初现金及现金等价物余额		28,109,843.42	31,632,901.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>74,635,796.67</b>	<b>28,109,843.42</b>

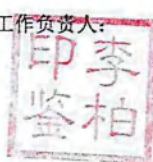
载于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 所有者权益变动表

2025年度

编制单位：淮安中利建设工程有限公司

金额单位：人民币元

项目	实收资本			其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	上年年末余额	本年年初余额	本年增减变动金额	优先股	永续债							
一、上年年末余额	1,815,000,000.00					4,375,879,600.00		846,554,304.85		186,468,408.56	1,681,186,408.79	8,905,088,722.20
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额		1,815,000,000.00				4,375,879,600.00		846,554,304.85		186,468,408.56	1,681,186,408.79	8,905,088,722.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								-2,266,019.79		17,949,819.14	161,548,372.27	177,332,171.62
（一）综合收益总额								-2,266,019.79			179,498,191.41	177,332,171.62
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
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）专项储备的提取和使用												
1、提取专项储备												
2、使用专项储备												
（四）利润分配										17,949,819.14	-17,949,819.14	
1、提取盈余公积										17,949,819.14	-17,949,819.14	
2、对所有者分配												
3、其他												
（五）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额		1,815,000,000.00				4,375,879,600.00		844,288,285.06		204,418,227.70	1,842,734,781.06	9,082,320,893.82

载于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 所有者权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

项 目	实收资本			其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	优先股	永续债							
一、上年年末余额	1,815,000,000.00					4,375,879,600.00		845,053,563.67		168,037,695.26	1,515,309,989.07	8,719,280,848.00
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,815,000,000.00					4,375,879,600.00		845,053,563.67		168,037,695.26	1,515,309,989.07	8,719,280,848.00
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)								1,500,741.18		18,430,713.30	165,876,419.72	185,807,874.20
(一) 综合收益总额								1,500,741.18			184,307,133.02	185,807,874.20
(二) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
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) 专项储备的提取和使用												
1、提取专项储备												
2、使用专项储备												
(四) 利润分配										18,430,713.30	-18,430,713.30	
1、提取盈余公积										18,430,713.30	-18,430,713.30	
2、对所有者分配												
3、其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额	1,815,000,000.00					4,375,879,600.00		846,554,304.85		186,468,408.56	1,681,186,408.79	8,905,088,722.20

公司于第16页至第71页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 淮安市中盛投资发展有限公司

### 2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

#### 一、 企业的基本情况

##### 1、 公司历史沿革、注册地、组织形式、地址和营业期限

淮安市中盛投资发展有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 成立于 2009 年, 为由淮安市人民政府独立出资的有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。本公司取得统一社会信用代码为 9132080568587659XT 的营业执照。原注册资本为人民币 31,500.00 万元。

2010 年 5 月, 根据淮安市国资委淮国资[2010]197 号文件, 以本公司的全部国有股权对淮安市城市资产经营有限公司进行增资, 本公司股东变更为淮安市城市资产经营有限公司。

2024 年 8 月, 根据淮安市人民政府组建淮安市联创产业发展集团有限公司的通知, 将淮安市城市资产经营有限公司持有本公司 49% 股权无偿划转至淮安市联创产业发展集团有限公司。划转后, 淮安市城市资产经营有限公司持有本公司股权比例为 51%, 淮安市联创产业发展集团有限公司持有本公司股权比例为 49%。

截至 2025 年 12 月 31 日, 公司注册资本及实收资本均为 181,500.00 万元。

公司注册地址为: 淮安市淮海南路淮安工业园区管委会办公楼 318 室。法定代表人为: 李柏。

本公司营业期限为长期。

##### 2、 公司的业务性质和主要经营活动

经营范围: 许可项目: 各类工程建设活动; 房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)

一般项目: 住房租赁; 非居住房地产租赁; 园林绿化工程施工; 工程管理服务; 土地整治服务; 信息技术咨询服务; 以自有资金从事投资活动; 城市绿化管理; 机械设备销售; 机械设备租赁; 租赁服务(不含出版物出租); 货物进出口; 技术进出口; 进出口代理; 贸易经纪(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)



### 3、 财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2026 年 04 月 28 日批准。

## 二、 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

## 三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、 重要会计政策和会计估计

### 1、 会计期间

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

### 2、 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司采用人民币为记账本位币。

### 3、 记账基础和计价原则

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

### 4、 企业合并

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

#### (1)同一控制下企业合并

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



实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。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。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## (2)非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注



四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 5、合并财务报表编制方法

### (1)合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### (2)合并财务报表编制的方法

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



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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。



## 6、现金及现金等价物的确定标准

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

## 7、外币业务

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

## 8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

#### ①以摊余成本计量的金融资产



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

### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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



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

## ②其他金融负债

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

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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



#### （4）金融负债的终止确认

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

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

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

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

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）权益工具

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

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



## （8）金融资产减值

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

### ①减值准备的确认方法

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

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

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

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

### ②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

### ③以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。



#### ④金融资产减值的会计处理方法

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

#### ⑤各类金融资产信用损失的确定方法

##### A. 应收票据

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

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	承兑人为信用风险较小的企业

##### B. 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
其他组合	本组合为公司与关联方、政府机构或部门之间发生的应收款项。

##### C. 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。



项 目	确定组合的依据
其他组合	本组合为日常经常活动中应收取各类押金、代垫款、质保金等应收款项以及公司与关联方、政府机构或部门之间发生的应收款项。

## 9、 存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括开发成本。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。开发成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。领用和发出时按先进先出法计价。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

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。

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 10、 合同资产

### 合同资产的确认方法和标准

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、8、（8）金融资产减



值。

## 11、 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

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

### (1) 投资成本的确定

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

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



不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，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转入当期损益。

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

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

## (2) 后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益



的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置



相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

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

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

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

## 12、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出



租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

### 13、 固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

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

#### (2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：



固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20.00	5.00	4.75	年限平均法
专用设备	20.00	5.00	4.75	年限平均法
办公及电子设备	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67	年限平均法

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

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

### (4) 其他说明

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

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

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

## 14、 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

## 15、 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。



专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 16、 无形资产

### (1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

### (2) 无形资产的摊销

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (3) 研究与开发支出



本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指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，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### **(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法**

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

### **17、 长期资产减值**

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现



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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18、 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 19、 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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



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

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

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

## 20、 应付债券

本公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

## 21、 收入

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在



建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

本公司收入主要为工程建设收入，工程建设收入根据与委托方签订的项目协议书，按实际发生成本支出的加成比例与对方确认项目建设收入。

## 22、 政府补助

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

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。

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：

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。

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。

### 23、 递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，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，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

### 24、 租赁

#### （1）租赁会计政策

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



赁。

### ①本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

#### A. 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

#### B. 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、13“固定资产”），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。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

#### C. 短期租赁和低价值资产租赁

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

### ②本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

#### A. 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

#### B. 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

#### 1、 会计政策变更

报告期内，本公司无需要披露的重要会计政策变更。

#### 2、 会计估计变更

报告期内，本公司无需要披露的重要会计估计变更。

#### 3、 重要前期差错更正

报告期内，本公司无需要披露的重要前期差错更正。

### 六、 税项

#### 1、 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。应税收入按简易计税 3%、5% 的征收率计算增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。



## 2、 税收优惠及批文

根据国家有关专项性财政资金的有关税收规定，本公司专项用途财政性资金为不征税收入。

本公司子公司淮安国际科技产业园发展有限公司及淮安国际科技产业园投资有限公司 2025 年度享受城镇土地使用税减半的税收优惠。

## 七、 企业合并及合并财务报表

### 1、 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	淮安臻辉贸易有限公司	1	境内非金融子公司	淮安市	淮安市	装饰材料、化工产品、水泥木材等批发、零售等
2	淮安国际科技产业园发展有限公司	1	境内非金融子公司	淮安市	淮安市	科技产业园开发建设(土地整理、基础设施建设、厂房建设)等
3	淮安国际科技产业园投资有限公司	1	境内非金融子公司	淮安市	淮安市	科技产业园项目投资及投资项目管理等
4	淮安中盛捷诚园林绿化有限公司	1	境内非金融子公司	淮安市	淮安市	园林绿化工程施工
5	淮安中继盛弘贸易有限公司	1	境内非金融子公司	淮安市	淮安市	食品销售;食品互联网销售

(续)

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万 元)	取得 方式
1	淮安臻辉贸易有限公司	5,000.00	70.00	70.00	3,500.00	投资设立
2	淮安国际科技产业园发展有限公司	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	投资设立
3	淮安国际科技产业园投资有限公司	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	投资设立



序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万 元)	取得 方式
4	淮安中盛捷诚园林绿 化有限公司		100.00	100.00		投资设立
5	淮安中继盛弘贸易有 限公司		100.00	100.00		投资设立

## 2、报告期内新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

### (1) 报告期内新纳入合并范围的主体

报告期内本公司新纳入合并范围的主体 2 家，为淮安中盛捷诚园林绿化有限公司、淮安中继盛弘贸易有限公司。

### (2) 报告期内不再纳入合并范围的主体

报告期内本公司无新增不再纳入合并范围的主体。

## 八、 合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除非特别指出，年初指 2025 年 1 月 1 日，年末指 2025 年 12 月 31 日，本年指 2025 年度，上年指 2024 年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		1,827.00
银行存款	550,969,968.15	38,011,254.17
其他货币资金	141,500,000.00	95,000,000.00
合 计	692,469,968.15	133,013,081.17
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
定期存单质押	141,500,000.00	95,000,000.00
合 计	141,500,000.00	95,000,000.00

### 2、应收账款

#### (1) 按账龄披露应收账款



账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年, 下同)	816,228,860.07	892,422,128.75
1 至 2 年	891,590,264.20	907,411,863.43
2 至 3 年	882,100,750.85	926,399,670.17
3 至 4 年	926,399,670.17	494,959,656.50
4 至 5 年	494,959,656.50	648,611,637.13
5 年以上	895,439,033.37	482,034,536.36
小计	4,906,718,235.16	4,351,839,492.34
减: 坏账准备	684,312.44	1,269,191.25
合 计	4,906,033,922.72	4,350,570,301.09

## (2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,906,718,235.16	100.00	684,312.44	0.01	4,906,033,922.72
其中: 账龄组合	18,649,685.93	0.38	684,312.44	3.67	17,965,373.49
其他组合	4,888,068,549.23	99.62			4,888,068,549.23
合 计	4,906,718,235.16	100.00	684,312.44	0.01	4,906,033,922.72

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,351,839,492.34	100.00	1,269,191.25	0.03	4,350,570,301.09
其中: 账龄组合	39,149,889.90	0.90	1,269,191.25	3.24	37,880,698.65
其他组合	4,312,689,602.44	99.10			4,312,689,602.44
合 计	4,351,839,492.34	100.00	1,269,191.25	0.03	4,350,570,301.09

## ①按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款



A. 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年, 下同)	5,036,149.81	27.00		13,766,064.92	35.16	
1-2 年	13,540,823.72	72.61	677,041.20	25,383,824.98	64.84	1,269,191.25
2-3 年	72,712.40	0.39	7,271.24			
合计	18,649,685.93	100.00	684,312.44	39,149,889.90	100.00	1,269,191.25

B. 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收政府机构及平台公司款项	4,888,068,549.23			4,312,689,602.44		
合计	4,888,068,549.23			4,312,689,602.44		

(3) 按欠款方归集的年末余额重大的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
江苏淮安工业园区管理委员会	4,886,669,395.76	99.59	
合计	4,886,669,395.76	99.59	

3、预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年, 下同)				1,915,566.30	5.90	
1 至 2 年				240,000.00	0.74	
2 至 3 年						
3 年以上				30,305,020.12	93.36	
合计				32,460,586.42	100.00	



## 4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	6,739,736,987.26	6,587,770,850.34
合 计	6,739,736,987.26	6,587,770,850.34

其中，其他应收款项：

## (1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年，下同)	257,826,023.16	814,953,085.95
1 至 2 年	783,026,714.87	528,813,090.49
2 至 3 年	528,584,139.63	229,267,454.85
3 年以上	5,172,672,609.60	5,014,737,219.05
小计	6,742,109,487.26	6,587,770,850.34
减：坏账准备	2,372,500.00	
合 计	6,739,736,987.26	6,587,770,850.34

## (2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,742,109,487.26	100.00	2,372,500.00	0.04	6,739,736,987.26
其中：账龄组合	47,450,000.00	0.70	2,372,500.00	5.00	45,077,500.00
其他组合	6,694,659,487.26	99.30			6,694,659,487.26
合 计	6,742,109,487.26	100.00	2,372,500.00	0.04	6,739,736,987.26

(续)



类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,587,770,850.34	100.00			6,587,770,850.34
其中：账龄组合	51,950,000.00	0.79			51,950,000.00
其他组合	6,535,820,850.34	99.21			6,535,820,850.34
合计	6,587,770,850.34	100.00			6,587,770,850.34

## ①按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

## A. 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年,下同)				51,950,000.00	100.00	
1-2年	47,450,000.00	100.00	2,372,500.00			
合计	47,450,000.00	100.00	2,372,500.00	51,950,000.00	100.00	

## B. 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
政府及其他平台公司往来款	3,880,466,552.35			3,707,025,826.80		
关联方往来款	2,750,000,000.00			2,750,000,000.00		
保证金及其他	64,192,934.91			78,795,023.54		
合计	6,694,659,487.26	—		6,535,820,850.34	—	

## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
淮安市城市资产经营有限公司	关联方往来款	2,750,000,000.00	3年以上	40.79	



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
江苏淮安工业园区财政局	政府及其他平台公司往来款	1,557,700,403.90	4 年以内	23.1	
淮安市城建开发建设有限公司	政府及其他平台公司往来款	1,500,000,000.00	3 年以上	22.25	
淮安市投资控股集团有限公司	政府及其他平台公司往来款	700,000,000.00	3 年以上	10.38	
中昂股权投资基金管理（上海）有限公司	待收回股权投资款	45,500,000.00	1-2 年	0.67	2,372,500.00
合计	—	6,553,200,403.90	—	97.19	2,372,500.00

### 5、存货

#### 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,433,407,223.38		1,433,407,223.38
合计	1,433,407,223.38		1,433,407,223.38

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	2,016,606,801.54		2,016,606,801.54
合计	2,016,606,801.54		2,016,606,801.54

### 6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	66,395,902.96	66,395,902.96
增值税留抵进项税	3,932,445.57	1,132.08
理财产品		10,000,000.00
合计	70,328,348.53	76,397,035.04

### 7、其他权益工具投资

项目	年末余额	年初余额
江苏纳沛斯半导体有限公司	133,060,985.01	136,082,344.73
合计	133,060,985.01	136,082,344.73



## 8、投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

项 目	年初公允价值	本年增加		
		购置	自用房地产或 存货转入	公允价值变 动损益
一、成本合计	2,526,291,113.14			
其中：土地使用权	2,526,291,113.14			
二、公允价值变动合计	-12,540,628.50			-2,759,100.00
其中：土地使用权	-12,540,628.50			-2,759,100.00
三、账面价值合计	2,513,750,484.64			-2,759,100.00
其中：土地使用权	2,513,750,484.64			-2,759,100.00

(续)

项 目	本年减少		年末公允价值
	处置	转为自用房地产	
一、成本合计			2,526,291,113.14
其中：土地使用权			2,526,291,113.14
二、公允价值变动合计			-15,299,728.50
其中：土地使用权			-15,299,728.50
三、账面价值合计			2,510,991,384.64
其中：土地使用权			2,510,991,384.64

## 9、固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	814,892,738.84	331,132,765.29
固定资产清理		
合 计	814,892,738.84	331,132,765.29

固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	438,298,908.07	504,508,429.66		942,807,337.73
其中：房屋及建筑物	435,735,954.78	5,404.38		435,741,359.16
专用设备		504,503,025.28		504,503,025.28
办公及电子设备	2,562,953.29			2,562,953.29
二、累计折旧合计	107,166,142.78	20,748,456.11		127,914,598.89



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：房屋及建筑物	104,708,052.57	20,747,489.39		125,455,541.96
专用设备				
办公及电子设备	2,458,090.21	966.72		2,459,056.93
三、账面净值合计	331,132,765.29	—	—	814,892,738.84
其中：房屋及建筑物	331,027,902.21	—	—	310,285,817.20
专用设备				504,503,025.28
办公及电子设备	104,863.08	—	—	103,896.36
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
专用设备				
办公及电子设备				
五、账面价值合计	331,132,765.29	—	—	814,892,738.84
其中：房屋及建筑物	331,027,902.21	—	—	310,285,817.20
专用设备				504,503,025.28
办公及电子设备	104,863.08	—	—	103,896.36

## 10、 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
先进封测制造基地项目	66,518,051.09		66,518,051.09	548,420,589.02		548,420,589.02
南片区商业综合体项目（盐晶广场）	291,220,600.00		291,220,600.00	294,235,000.00		294,235,000.00
南片区商业综合体项目（淮洪商贸中心）	94,729,395.51		94,729,395.51	90,081,069.51		90,081,069.51
新能源汽车零部件产业园	189,725,320.46		189,725,320.46	62,154,028.59		62,154,028.59
合计	642,193,367.06		642,193,367.06	994,890,687.12		994,890,687.12

## 11、 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示



项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
计入公允价值变动损益的投资性房地产	3,851,511.66	15,299,728.50	3,161,736.66	12,540,628.50
资产减值准备	171,078.11	684,312.45	317,297.81	1,269,191.25
合 计	4,022,589.77	15,984,040.95	3,479,034.47	13,809,819.75
二、递延所得税负债				
投资性房地产转换日的公允价值与成本的差额	277,784,253.82	1,111,137,015.28	277,784,253.82	1,111,137,015.28
其他权益工具投资公允价值变动	3,645,174.53	14,580,698.12	4,400,514.46	17,602,057.84
合 计	281,429,428.35	1,125,717,713.40	282,184,768.28	1,128,739,073.12

## 12、 短期借款

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	665,407,850.08	365,753,200.60
抵押借款	95,155,904.51	95,327,890.41
信用借款	9,900,000.00	
合 计	770,463,754.59	461,081,091.01

## 13、 应付账款

### (1) 应付账款账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年, 下同)	1,921,093.81	39,014,101.21
1 至 2 年	17,565,856.02	10,926,601.99
2 至 3 年	97,205.05	3,605,238.27
3 年以上	262,262,263.58	278,532,402.84
合 计	281,846,418.46	332,078,344.31

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
被征地农民社会保障费用	62,196,958.19	未到期
高坝村征地补偿费	60,885,517.70	未到期
朱桥村征地补偿费	44,532,139.49	未到期



债权单位名称	年末余额	未偿还原因
胡庄村征地补偿费	33,534,289.38	未到期
团结村征地补偿费	22,798,909.85	未到期
合计	223,947,814.61	—

#### 14、 预收款项

##### (1) 预收款项账龄情况

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年,下同)	2,679,279.60	5,962,216.11
1-2年	3,865,820.00	5,777,808.00
2-3年	5,777,808.00	1,730,482.00
3年以上	1,730,482.00	
合计	14,053,389.60	13,470,506.11

##### (2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
江苏淮安工业园区宁连路办事处小李村村民委员会	3,150,482.00	未交付
江苏淮安工业园区宁连路办事处胡庄村村民委员会	3,000,000.00	未交付
江苏淮安工业园区宁连路办事处团结村村民委员会	2,637,200.00	未交付
江苏淮安工业园区宁连路办事处官庄村村民委员会	1,420,000.00	未交付
江苏淮安工业园区宁连路办事处高坝村村民委员会	1,000,000.00	未交付
合计	11,207,682.00	

#### 15、 应付职工薪酬

##### (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬		4,292,484.02	4,292,484.02	
二、离职后福利-设定提存计划		509,910.42	509,910.42	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计		4,802,394.44	4,802,394.44	

## (2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		2,918,085.12	2,918,085.12	
二、职工福利费		284,346.93	284,346.93	
三、社会保险费		164,135.97	164,135.97	
其中：医疗保险费		144,546.30	144,546.30	
工伤保险费		3,562.32	3,562.32	
生育保险费		16,027.35	16,027.35	
四、住房公积金		925,916.00	925,916.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计		4,292,484.02	4,292,484.02	

## (3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		284,932.61	284,932.61	
二、失业保险费		8,905.01	8,905.01	
三、企业年金缴费		216,072.80	216,072.80	
合 计		509,910.42	509,910.42	

## 16、 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	217,778,007.01	207,641,495.26
增值税	148,437,642.34	119,442,757.46
房产税	700,926.07	1,073,344.78
土地使用税	622,420.79	645,332.66
印花税	12,749.35	31,895.22
个人所得税		53,591.44
应交城市维护建设税	8,070,303.29	6,200,622.14
应交教育费附加及地方教育费附加	5,187,256.56	3,851,770.01



项 目	年末余额	年初余额
环保税		72,083.77
合 计	380,809,305.41	339,012,892.74

**17、 其他应付款**

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	1,993,882,917.43	1,632,712,588.74
合 计	1,993,882,917.43	1,632,712,588.74

其中，其他应付款项

按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
政府及其他平台公司往来款	1,946,131,329.10	1,586,925,355.92
代收代付款	45,116,095.95	43,980,427.38
保证金及其他	2,635,492.38	1,806,805.44
合 计	1,993,882,917.43	1,632,712,588.74

注：年末本公司无账龄超过 1 年的重要其他应付款项。

**18、 一年内到期的非流动负债**

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	839,673,359.88	614,052,686.60
1 年内到期的应付债券		529,895,900.46
1 年内到期的长期应付款	365,620,199.18	542,847,686.88
1 年内到期的其他非流动负债		20,000,000.00
分期付息到期还本的长期借款 及应付债券应付利息	31,209,981.32	57,849,267.04
合 计	1,236,503,540.38	1,764,645,540.98

**19、 其他流动负债**

项 目	年末余额	年初余额
短期应付债券	530,000,000.00	
短期债券应计利息	11,226,126.03	
其他借款	58,000,000.00	106,000,000.00



项目	年末余额	年初余额
其他借款利息	21,791.78	2,460,902.74
合计	599,247,917.81	108,460,902.74

其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
25 中盛投资 PPN001	530,000,000.00	2025/3/5	1 年	530,000,000.00	
合计	530,000,000.00			530,000,000.00	

(续)

债券名称	本年发行	利息调整	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
25 中盛投资 PPN001	530,000,000.00				530,000,000.00
合计	530,000,000.00				530,000,000.00

## 20、 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	915,900,880.00	491,674,240.00
保证借款	2,369,816,115.63	2,288,533,585.00
小 计	3,285,716,995.63	2,780,207,825.00
减：一年内到期部分	839,673,359.88	614,052,686.60
合计	2,446,043,635.75	2,166,155,138.40

## 21、 应付债券

### (1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
22 中盛投资 PPN001		229,895,900.46
23 中盛投资 MTN001		300,000,000.00
24 中盛投资 PPN001	383,000,000.00	383,000,000.00
24 中盛 01	141,000,000.00	141,000,000.00
小 计	524,000,000.00	1,053,895,900.46
减：一年内到期部分		529,895,900.46
合计	524,000,000.00	524,000,000.00

### (2) 应付债券的增减变动



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
22 中盛投资 PPN001	230,000,000.00	2022/3/15	3 年	230,000,000.00	229,895,900.46
23 中盛投资 MTN001	300,000,000.00	2023/3/15	2 年	300,000,000.00	300,000,000.00
24 中盛投资 PPN001	383,000,000.00	2024/2/23	3 年	383,000,000.00	383,000,000.00
24 中盛 01	141,000,000.00	2024/1/24	3 年	141,000,000.00	141,000,000.00
小 计	1,054,000,000.00			1,054,000,000.00	1,053,895,900.46
减：一年内到期部分					529,895,900.46
合 计	1,054,000,000.00			1,054,000,000.00	524,000,000.00

(续)

债券名称	本年发行	利息调整	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
22 中盛投资 PPN001			104,099.54	230,000,000.00	
23 中盛投资 MTN001				300,000,000.00	
24 中盛投资 PPN001					383,000,000.00
24 中盛 01					141,000,000.00
小 计			104,099.54	530,000,000.00	524,000,000.00
减：一年内到期部分					
合 计			104,099.54	530,000,000.00	524,000,000.00

**22、 长期应付款**

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款项	333,700,930.13	641,744,049.02
专项应付款		
合 计	333,700,930.13	641,744,049.02

## 长期应付款项年末余额情况

项 目	年末余额	年初余额
上海越秀融资租赁有限公司	20,144,666.67	60,423,150.00
国银金融租赁股份有限公司	168,781,796.55	274,384,764.24
中国外贸金融租赁有限公司		100,000,000.00



项 目	年末余额	年初余额
陕西长安汇通融资租赁有限公司		103,651,049.17
华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	26,748,289.63	130,621,826.49
江苏金融租赁股份有限公司	73,298,297.00	111,010,946.00
宿迁市金融资产管理公司	70,000,000.00	100,000,000.00
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司		125,000,000.00
无锡财通融资租赁有限公司	98,500,000.00	99,500,000.00
浙江稠州金融租赁有限公司	54,605,662.12	80,000,000.00
南京通汇融资租赁股份有限公司	69,053,339.56	
国泰租赁有限公司	75,855,691.10	
上海淮金融资租赁有限公司	42,333,386.68	
小 计	699,321,129.31	1,184,591,735.90
减：一年内到期部分	365,620,199.18	542,847,686.88
合 计	333,700,930.13	641,744,049.02

### 23、 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
其他借款		20,000,000.00
小计		20,000,000.00
减：一年内到期部分		20,000,000.00
合 计		

### 24、 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
淮安市城市资产经营有限公司	925,650,000.00	51.00			925,650,000.00	51.00
淮安市联创产业发展集团有限公司	889,350,000.00	49.00			889,350,000.00	49.00
合 计	1,815,000,000.00	100.00			1,815,000,000.00	100.00

### 25、 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	4,375,879,600.00			4,375,879,600.00



合 计	4,375,879,600.00			4,375,879,600.00
-----	------------------	--	--	------------------

**26、 其他综合收益**

项 目	年初余额	本年发生额		
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
一、不能重分类进损益的其他综合收益	13,201,543.36	-3,021,359.72		-755,339.93
其中：其他权益工具投资公允价值变动	13,201,543.36	-3,021,359.72		-755,339.93
二、将重分类进损益的其他综合收益	833,352,761.49			
其中：转换日投资性房地产公允价值与账面价值的差额	833,352,761.49			
合 计	846,554,304.85	-3,021,359.72		-755,339.93

(续)

项 目	本年发生额		年末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,266,019.79		10,935,523.57
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-2,266,019.79		10,935,523.57
二、将重分类进损益的其他综合收益			833,352,761.49
其中：转换日投资性房地产公允价值与账面价值的差额			833,352,761.49
合 计	-2,266,019.79		844,288,285.06

**27、 盈余公积**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	186,468,408.56	17,949,819.14		204,418,227.70
合 计	186,468,408.56	17,949,819.14		204,418,227.70

**28、 未分配利润**

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	1,673,751,876.90	1,505,471,508.27
年初调整金额		



项 目	本年金额	上年金额
本年年初余额	1,673,751,876.90	1,505,471,508.27
本年增加额	176,573,484.82	186,711,081.93
其中：本年净利润转入	176,573,484.82	186,711,081.93
本年减少额	17,949,819.14	18,430,713.30
其中：本年提取盈余公积数	17,949,819.14	18,430,713.30
本年年末余额	1,832,375,542.58	1,673,751,876.90

**29、 营业收入、营业成本**

项 目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
工程建设收入	778,078,071.71	676,589,627.57	851,623,767.46	740,542,406.49
土地收储收入	102,822,580.85	102,822,580.85		
其他收入	6,337,315.00	7,587,067.71	6,185,978.57	5,729,816.12
合 计	887,237,967.56	786,999,276.13	857,809,746.03	746,272,222.61

**30、 财务费用**

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	34,956,944.91	31,848,196.14
减：利息收入	2,000,870.24	10,621,308.28
其他	46,036.13	784,054.22
汇兑损益	-6,635,181.20	4,919,552.05
合 计	26,366,929.60	26,930,494.13

**31、 其他收益**

项 目	本年金额	上年金额
政府补助	150,028,901.00	150,028,416.00
合 计	150,028,901.00	150,028,416.00

**32、 投资收益**

项 目	本年金额	上年金额
处置其他投资取得的投资收益		1,950,000.00
合 计		1,950,000.00



**33、 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产	-2,759,100.00	2,400,300.00
合计	-2,759,100.00	2,400,300.00

**34、 信用减值损失**

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	-1,787,621.19	-1,269,191.25
合计	-1,787,621.19	-1,269,191.25

**35、 营业外收入**

项目	本年金额	上年金额
赔偿款、违约金	9,027.53	2,814.73
无需支付的款项	589,667.06	
其他		0.50
合计	598,694.59	2,815.23

**36、 营业外支出**

项目	本年金额	上年金额
滞纳金	1,441,798.76	4,489,308.11
合计	1,441,798.76	4,489,308.11

**37、 所得税费用**

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	11,044,887.81	13,592,585.63
递延所得税调整	-543,555.30	282,777.19
合计	10,501,332.51	13,875,362.82

**38、 现金流量表补充资料**

(1) 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	176,814,147.72	186,542,275.70
加: 资产减值损失		
信用减值损失	1,787,621.19	1,269,191.25



补充资料	本年金额	上年金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,748,456.11	20,755,222.66
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,759,100.00	-2,400,300.00
财务费用（收益以“-”号填列）	28,321,763.71	36,767,748.19
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,950,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-543,555.30	282,777.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	638,888,844.39	440,326,146.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-369,706,142.80	-224,234,698.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-110,371,786.33	585,560,760.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	388,698,448.69	1,042,919,123.08
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	550,969,968.15	38,013,081.17
减：现金的年初余额	38,013,081.17	74,068,646.48
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	512,956,886.98	-36,055,565.31

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	550,969,968.15	38,013,081.17
其中：库存现金		1,827.00
可随时用于支付的银行存款	550,969,968.15	38,011,254.17



项 目	年末余额	年初余额
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	550,969,968.15	38,013,081.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

**39、 所有权和使用权受到限制的资产**

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	141,500,000.00	定期存单质押
投资性房地产	1,246,184,500.00	借款抵押
固定资产	791,619,419.14	借款抵押
在建工程	449,965,954.45	借款抵押
合 计	2,629,269,873.59	

**九、 或有事项**

**1、截至 2025 年 12 月 31 日，本公司对外担保情况如下：**

单位：万元

担保人	被担保人	余额	到期日
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超逸园林绿化有限公司	4,000.00	2026-3-19
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超逸园林绿化有限公司	3,800.00	2026-6-18
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超逸园林绿化有限公司	2,500.00	2026-6-22
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超逸园林绿化有限公司	2,800.00	2026-7-14
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超逸园林绿化有限公司	4,000.00	2026-10-9
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超逸园林绿化有限公司	3,910.00	2026-12-10
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超逸园林绿化有限公司	4,250.00	2027-2-4
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超逸园林绿化有限公司	6,821.52	2027-9-29
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超裕市政工程有限公司	3,800.00	2026-3-20
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超裕市政工程有限公司	3,900.00	2026-7-1
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超裕市政工程有限公司	12,000.00	2026-8-22
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超裕市政工程有限公司	4,250.00	2027-2-4



担保人	被担保人	余额	到期日
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超裕市政工程有限公司	2,136.42	2027-2-8
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安超裕市政工程有限公司	2,136.42	2027-2-8
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安富华物业管理有限公司	500.00	2026-9-20
淮安国际科技产业园发展有限公司	淮安高新控股有限公司	15,000.00	2028-12-15
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安华兴建设发展有限公司	4,900.00	2029-4-25
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	336.51	2026-1-11
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	336.51	2026-1-11
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	2,500.00	2026-1-29
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	4,400.00	2026-7-11
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	6,580.00	2026-9-30
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	17,484.37	2027-6-27
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	3,900.00	2038-9-10
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	2,905.50	2038-9-10
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市华盛园林建设有限公司	4,800.00	2026-1-2
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市华盛园林建设有限公司	4,900.00	2026-6-17
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市华盛园林建设有限公司	2,700.00	2026-9-26
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市华盛园林建设有限公司	4,000.00	2026-12-4
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市华盛园林建设有限公司	4,180.00	2026-12-20
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市华盛园林建设有限公司	3,261.97	2027-1-7
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市联创产业发展集团有限公司	10,000.00	2026-9-21
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安市联创产业发展集团有限公司	4,606.66	2028-8-13
淮安国际科技产业园发展有限公司	淮安市联创产业发展集团有限公司	7,240.00	2036-4-18
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安舒馨酒店管理有限公司	800.00	2026-9-29
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安舒馨酒店管理有限公司	3,900.00	2028-2-27
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	2,790.15	2026-1-22
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	11,700.00	2026-5-24
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	1,424.99	2026-6-21
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	8,000.00	2026-10-21
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	10,000.00	2028-12-28
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	4,941.18	2029-4-30
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	4,941.18	2029-4-30
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	27,590.00	2034-9-5



担保人	被担保人	余额	到期日
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	2,538.00	2034-9-5
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	34,500.00	2034-9-26
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	4,950.00	2035-1-30
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	3,150.00	2035-1-30
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	7,900.00	2036-4-28
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	9,800.00	2036-6-6
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	40,500.00	2037-9-24
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安兴盛建设投资有限公司	7,361.81	2039-12-20
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐发实业投资有限公司	287.55	2026-4-27
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐发实业投资有限公司	287.55	2026-4-27
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐化投资开发有限公司	1,674.99	2026-5-18
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐化投资开发有限公司	43,125.00	2032-9-29
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐投能源投资发展有限公司	567.97	2026-1-5
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐投能源投资发展有限公司	15,000.00	2033-12-28
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐投能源投资发展有限公司	10,000.00	2033-12-28
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐兴运营实业有限公司	4,400.00	2026-6-15
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安盐兴运营实业有限公司	4,000.00	2026-6-15
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安云帆农业开发有限公司	3,200.00	2035-1-6
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安云帆农业开发有限公司	1,500.00	2035-1-6
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安云帆农业开发有限公司	1,500.00	2035-1-6
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安云帆农业开发有限公司	1,500.00	2035-1-6
淮安市中盛投资发展有限公司	淮安云帆农业开发有限公司	1,000.00	2035-1-6
淮安市中盛投资发展有限公司	江苏纳沛斯半导体有限公司	875.00	2026-2-1
淮安市中盛投资发展有限公司	江苏纳沛斯半导体有限公司	1,000.00	2026-4-2
淮安市中盛投资发展有限公司	江苏纳沛斯半导体有限公司	2,000.00	2026-9-1
淮安市中盛投资发展有限公司	江苏纳沛斯半导体有限公司	1,000.00	2026-9-11
淮安市中盛投资发展有限公司	联创实业投资(江苏)集团有限公司	4,350.00	2028-6-28
淮安市中盛投资发展有限公司	联创实业投资(江苏)集团有限公司	6,000.00	2033-10-16
淮安市中盛投资发展有限公司	联创实业投资(江苏)集团有限公司	2,812.50	2033-10-16
淮安市中盛投资发展有限公司	联创实业投资(江苏)集团有限公司	15,000.00	2034-12-20
淮安市中盛投资发展有限公司	联创实业投资(江苏)集团有限公司	12,000.00	2034-12-20
淮安市中盛投资发展有限公司	联创实业投资(江苏)集团有限公司	3,000.00	2040-12-20



担保人	被担保人	余额	到期日
合计		487,703.75	

### 十、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

### 十一、关联方关系及其交易

#### 1、母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
淮安市城市资产经营有限公司	淮安市	市政府授权经营的城市国有及国有控股企业和其他企业国有资产经营、管理、转让、投资等	306.59 亿元	51.00	51.00

#### 2、子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

#### 3、合营企业及联营企业情况

本公司无需要披露的合营企业及联营企业。

#### 4、其他关联方

本公司无需要披露的其他关联方情况。

#### 5、关联方交易

##### (1) 关联方交易

本公司报告期内未发生关联方交易。

##### (2) 关联方应收应付款项余额

项目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
其他应收款:				
淮安市城市资产经营有限公司	2,750,000,000.00	40.95	2,750,000,000.00	41.74
小计	2,750,000,000.00		2,750,000,000.00	



## 十二、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年, 下同)	811,359,378.26	878,656,063.83
1 至 2 年	878,049,440.48	882,028,038.45
2 至 3 年	882,028,038.45	926,399,670.17
3 至 4 年	926,399,670.17	494,959,656.50
4 至 5 年	494,959,656.50	648,611,637.13
5 年以上	895,439,033.37	482,034,536.36
合 计	4,888,235,217.23	4,312,689,602.44

## (2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,888,235,217.23	100.00			4,888,235,217.23
其中：账龄组合					
其他组合	4,888,235,217.23	100.00			4,888,235,217.23
合 计	4,888,235,217.23	100.00			4,888,235,217.23

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,312,689,602.44	100.00			4,312,689,602.44
其中：账龄组合					
其他组合	4,312,689,602.44	100.00			4,312,689,602.44



类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
合计	4,312,689,602.44	100.00			4,312,689,602.44

①按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

A. 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收政府机构及平台公司款项	4,888,235,217.23			4,312,689,602.44		
合计	4,888,235,217.23			4,312,689,602.44		

(3) 按欠款方归集的年末重大应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
江苏淮安工业园区管理委员会	4,886,669,395.76	99.97	
合计	4,886,669,395.76	99.97	

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	8,645,833,862.87	7,871,596,907.16
合计	8,645,833,862.87	7,871,596,907.16

其中，其他应收款项：

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年,下同)	2,038,241,886.51	1,606,698,636.58
1至2年	819,348,799.25	1,026,893,596.68
2至3年	615,570,567.51	223,267,454.85
3年以上	5,172,672,609.60	5,014,737,219.05
合计	8,645,833,862.87	7,871,596,907.16



(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,645,833,862.87	100.00			8,645,833,862.87
其中：账龄组合					
其他组合	8,645,833,862.87	100.00			8,645,833,862.87
合 计	8,645,833,862.87	100.00			8,645,833,862.87

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,871,596,907.16	100.00			7,871,596,907.16
其中：账龄组合					
其他组合	7,871,596,907.16	100.00			7,871,596,907.16
合 计	7,871,596,907.16	100.00			7,871,596,907.16

①按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

A.采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
政府及其他平台公司往来款	5,520,616,732.69			4,853,506,048.78		
关联方往来款	3,074,200,195.27			2,963,295,834.84		
保证金及其他	51,016,934.91			54,795,023.54		
合 计	8,645,833,862.87	—		7,871,596,907.16	—	

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项情况



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
淮安市城市资产经营有限公司	关联方往来款	2,750,000,000.00	3 年以上	31.81	
江苏淮安工业园区财政局	政府及其他平台公司往来款	1,557,700,403.90	4 年以内	18.02	
淮安市城建开发建设有限公司	政府及其他平台公司往来款	1,500,000,000.00	3 年以上	17.35	
江苏淮安工业园区财政局	政府及其他平台公司往来款	742,537,410.88	2 年以内	8.59	
淮安市投资控股集团有限公司	政府及其他平台公司往来款	700,000,000.00	3 年以上	8.10	
合计	—	7,250,237,814.78	—	83.87	

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	435,000,000.00			435,000,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小计	435,000,000.00			435,000,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	435,000,000.00			435,000,000.00

#### (2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	435,000,000.00	435,000,000.00				
一、子公司	435,000,000.00	435,000,000.00				
淮安臻辉贸易有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00				
淮安国际科技产业园发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00				
淮安国际科技产业园投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00				

(续)



被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	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		
合计					435,000,000.00	
一、子公司					435,000,000.00	
淮安臻辉贸易有限公司					35,000,000.00	
淮安国际科技产业园发展有限公司					200,000,000.00	
淮安国际科技产业园投资有限公司					200,000,000.00	

**4、营业收入、营业成本**

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
工程建设收入	778,078,071.71	676,589,627.57	851,623,767.46	740,542,406.49
其他收入	6,198,701.13	7,587,067.71	6,161,565.19	5,729,816.12
合计	784,276,772.84	684,176,695.28	857,785,332.65	746,272,222.61



(本页无正文，为淮安市中盛投资发展有限公司 2025 年度财务报表附注盖章页)

公司名称：淮安市中盛投资发展有限公司



法定代表人：



日期：2026 年 4 月 28 日

主管会计工作负责人：



日期：2026 年 4 月 28 日

会计机构负责人：



日期：2026 年 4 月 28 日





# 营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

911101050805090096



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

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄锦辉

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：破产清算服务；税务服务；财政资金项目绩效评价服务；企业管理咨询；企业信用管理服务；社会经济咨询服务；认证咨询；咨询策划服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；薪酬管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 2581 万元

成立日期 2013 年 10 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

登记机关

2026 年 01 月 04 日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)



首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

## 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》。



中华人民共和国财政部制

姓名: 申顺  
 Full name: 申顺  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1980-10-21  
 Date of birth: 1980-10-21  
 工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所  
 Working unit: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所  
 身份证号码: 320303198010214018  
 Identity card No.: 320303198010214018



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.




注册编号: 320000140040  
 Registered Institute of CPAs: 320000140040  
 注册日期: 2006 05 31  
 Date of Issuance: 2006 05 31  
 江苏省注册会计师协会  
 Jiangsu Institute of CPAs

申顺(320000140040)  
 您已通过2021年年检  
 江苏省注册会计师协会



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



注册编号: 320000140040  
 Registered Institute of CPAs: 320000140040

注册日期: 2006 05 31  
 Date of Issuance: 2006 05 31

江苏省注册会计师协会  
 Jiangsu Institute of CPAs

注册税务师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

2013 年 08 月 18 日  
 2013 年 08 月 18 日

江苏省注册会计师协会  
 Jiangsu Institute of CPAs

事务所  
 CPAs

事务所  
 CPAs



姓名: 洪辉辉  
 Full name: 女  
 性别: 女  
 Sex: 1991-10-03  
 出生日期: 1991-10-03  
 Date of birth: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所  
 Working unit: 342601199110030623  
 身份证号: 342601199110030623  
 Identity card No.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
 /  
 /  
 /

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.

年 月 日  
 /  
 /  
 /



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



注册号: 110001670795  
 已通过2022年度年检  
 江苏省注册会计师协会

年 月 日  
 /  
 /  
 /

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改、注销。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

