

常州东方新城建设集团有限公司

2025 年度财务报表审计报告

天衡审字(2026)00821 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26SY5B9MNV



审计报告

天衡审字(2026)00821号

常州东方新城建设集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了常州东方新城建设集团有限公司（以下简称“东方新城公司”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

东方新城公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括东方新城公司2025年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估东方新城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东方新城公司、终止运营



或别无其他现实的选择。

东方新城公司治理层（以下简称治理层）负责监督东方新城公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东方新城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东方新城公司不能持续经营。

（5）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。

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

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



此页无正文，为《常州东方新城建设集团有限公司2025年度财务报表审计报告》（天衡审字（2026）00821号）签章页。



中国注册会计师：顾秋平



中国注册会计师：周婷



2026 年 4 月 28 日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：常州新城建设集团有限公司

单位：人民币元

	注释	2025年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	1,393,315,936.65	1,741,114,549.69
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	五、2	700,052,353.50	271,647,875.00
衍生金融资产		-	-
应收票据	五、3	30,910,000.00	95,421,216.19
应收账款	五、4	758,374,525.21	652,363,545.93
应收款项融资		-	-
预付款项	五、5	8,633,173,851.17	8,614,911,223.88
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	3,192,908,281.77	5,598,002,633.12
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产		-	-
存货	五、7	32,445,332,083.25	30,744,433,382.88
其中：数据资源		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	五、8	7,720,478.19	-
其他流动资产	五、9	287,438,976.76	697,056,237.48
流动资产合计		47,449,226,486.80	48,414,950,664.47
非流动资产：			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资	五、10	704,720,166.67	709,910,277.79
其他债权投资		-	-
长期应收款	五、11	14,247,880.24	22,615,309.73
长期股权投资	五、12	330,761,622.33	319,449,344.12
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、13	8,553,502,895.91	8,341,762,621.46
固定资产	五、14	764,082,318.94	401,670,538.17
在建工程	五、15	151,893,684.20	136,075,349.36
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	五、16	286,680,208.39	250,827,019.12
其中：数据资源		94,700.57	-
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
商誉	五、17	-	-
长期待摊费用	五、18	3,103,103.82	3,827,931.59
递延所得税资产	五、19	8,901,318.88	20,918,644.83
其他非流动资产	五、20	1,004,994,026.31	691,979,824.20
非流动资产合计		11,822,887,255.69	10,899,036,860.37
		59,272,113,742.49	59,313,987,524.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：常州永发新城建设集团有限公司

单位：人民币元

合并所有者权益（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、22	2,503,792,126.72	2,888,065,746.13
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、23	50,000,000.00	110,000,000.00
应付账款	五、24	1,005,370,183.74	989,924,476.66
预收款项	五、25	5,616,265.19	5,985,041.42
合同负债	五、26	65,954,180.32	22,983,323.88
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、27	7,536,780.93	4,599,272.14
应交税费	五、28	166,902,059.93	280,393,833.05
其他应付款	五、29	2,354,556,569.51	616,175,896.35
其中：应付利息		-	-
应付股利		200,000,000.00	-
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、30	5,528,653,722.72	5,552,122,145.81
其他流动负债	五、31	40,274,160.26	100,529,207.02
流动负债合计		11,728,656,049.32	10,571,078,942.46
非流动负债：			
保险合同准备金		-	-
长期借款	五、32	20,415,895,000.00	19,988,270,000.00
应付债券	五、33	7,965,555,492.73	9,592,909,351.76
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	五、34	232,845,739.49	138,231,490.86
递延所得税负债	五、19	265,386,233.56	261,888,727.69
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		28,879,682,465.78	29,981,299,573.31
负债合计		40,608,338,515.10	40,552,378,515.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	五、35	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五、36	16,163,945,368.99	16,161,239,263.06
减：库存股		-	-
其他综合收益	五、37	28,634,372.03	30,402,331.26
专项储备		-	-
盈余公积	五、38	71,955,068.31	70,578,502.82
一般风险准备		-	-
未分配利润	五、39	1,098,221,569.50	1,195,034,693.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,662,756,378.83	18,737,274,793.81
少数股东权益		1,018,848.56	4,334,215.26
所有者权益（或股东权益）合计		18,663,775,227.39	18,761,609,009.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		59,272,113,742.49	59,313,987,524.84

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：常州东方新城建设集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
一、营业总收入		1,353,561,915.91	3,749,712,913.05
其中：营业收入	五、40	1,353,561,915.91	3,749,712,913.05
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		1,392,060,870.81	3,663,035,999.29
其中：营业成本	五、40	1,171,718,171.77	3,202,313,595.83
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、41	59,073,149.69	79,661,990.83
销售费用	五、42	13,958,080.03	11,522,715.92
管理费用	五、43	44,392,736.50	31,379,819.89
研发费用		-	-
财务费用	五、44	99,918,732.82	338,154,876.82
其中：利息费用		102,191,699.85	201,011,990.13
利息收入		2,852,975.83	15,266,785.75
加：其他收益	五、45	10,252,189.64	156,512,892.09
投资收益（损失以“-”号填列）	五、46	11,422,279.74	-42,132,003.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,312,278.21	-42,551,295.25
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、47	259,488,086.43	67,257,539.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-2,394,299.98	7,178,454.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、49	-44,277,478.20	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、50	439.21	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		195,992,261.94	275,493,796.08
加：营业外收入	五、51	961,502.72	225,819.01
减：营业外支出	五、52	6,698,563.31	11,866,864.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		190,255,201.35	263,852,751.05
减：所得税费用	五、53	86,291,020.80	83,362,756.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		103,964,180.55	180,489,994.14
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		103,964,180.55	180,489,994.14
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）		104,513,441.32	179,359,630.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-579,260.77	1,130,363.21
六、其他综合收益的税后净额	五、54	-1,767,962.23	132,083,601.75
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,767,962.23	132,083,601.75
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益		-1,767,962.23	132,083,601.75
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
（2）其他债权投资公允价值变动		-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-1,070,871.48	133,872,509.73
（7）存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得		-697,090.75	-1,788,907.98
（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		102,196,218.32	312,573,595.89
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		102,775,479.09	311,443,232.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-579,260.77	1,130,363.21

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：常州东方新城建设集团有限公司

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		1,224,331,637.10	2,661,637,306.44
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		-	-
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		13,893,943.36	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、55（1）	1,072,901,779.60	359,959,226.49
经营活动现金流入小计		2,311,130,360.06	3,021,596,532.93
购买商品、接受劳务支付的现金		1,916,011,366.04	4,833,344,146.22
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		404,635,810.31	361,112,496.44
支付的各项税费		273,146,154.24	113,551,185.05
支付其他与经营活动有关的现金	五、55（1）	110,998,939.97	100,725,162.55
经营活动现金流出小计		2,705,095,270.56	5,438,733,590.26
经营活动产生的现金流量净额		-393,964,910.50	-2,417,137,057.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		415,000,000.00	115,000,000.00
取得投资收益收到的现金		612,010.84	699,902.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	1,250,300,000.00
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	五、55（2）	307,014,443.32	1,736,280,788.31
投资活动现金流入小计		722,626,454.16	3,102,280,691.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		875,501,796.83	1,374,566,626.51
投资支付的现金		800,000,000.00	1,085,000,000.00
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		1,675,501,796.83	2,459,566,626.51
投资活动产生的现金流量净额		-952,875,342.67	642,714,064.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,450,000.00	160,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,450,000.00	-
取得借款收到的现金		8,289,835,000.00	17,186,190,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、55（3）	5,410,032,484.22	2,018,469,686.53
筹资活动现金流入小计		13,702,317,484.22	19,364,659,686.53
偿还债务支付的现金		9,878,120,000.00	14,530,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,306,628,319.76	1,818,627,731.34
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	五、55（3）	1,483,612,349.74	2,830,031,931.89
筹资活动现金流出小计		12,668,360,669.50	19,179,099,666.23
筹资活动产生的现金流量净额		1,033,956,814.72	185,560,020.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,056,656.44	-7,667,751.09
五、现金及现金等价物净增加额		-313,940,091.89	-1,596,530,723.51
加：期初现金及现金等价物余额		1,553,157,432.01	3,149,688,155.55
六、期末现金及现金等价物余额	五、56（4）	1,239,217,340.12	1,553,157,432.01

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

单位：人民币元

编制单位：常州东方建设集团股份有限公司

2025年度														
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	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	1,000,000,000.00	-	-	-	16,461,239,263.06	-	30,402,334.29	-	70,378,402.82	-	1,195,034,693.67	18,757,271,793.81	1,334,216.26	18,761,009,009.07
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	1,000,000,000.00	-	-	-	16,461,239,263.06	-	30,402,334.29	-	70,378,402.82	-	1,195,034,693.67	18,757,271,793.81	1,334,216.26	18,761,009,009.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,706,105.93		-1,767,982.23		1,376,365.19		-96,833,124.17	-94,518,111.98	-3,345,366.70	-97,833,781.68
（一）综合收益总额							-1,767,982.23				104,343,111.32	102,575,179.09	-379,300.77	102,196,218.32
（二）所有者投入和减少资本					2,706,105.93		-				-	2,706,105.93	-2,736,105.93	-30,000.00
1、所有者投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配					2,706,105.93		-		1,376,365.19		-201,376,365.19	-200,000,000.00	-3,186,105.93	-2,480,000.00
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备									1,376,365.19		-1,376,365.19	-		-200,000,000.00
3、对所有者（或股东）的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转					-						-200,000,000.00	-200,000,000.00		-200,000,000.00
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	1,000,000,000.00	-	-	-	16,462,945,368.99		28,634,352.03	-	71,953,068.31	-	1,098,221,569.50	18,662,736,378.83	1,018,818.56	18,663,775,227.39

法定代表人：宋亚萍

主管会计工作负责人：宋亚萍

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表（续）

2025年度

单位：人民币元

	2024年度										所有者权益合计
	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	
一、上年期末余额	1,000,000,000.00	-	16,301,239,283.06	-	-101,681,267.49	-	70,038,318.95	-	1,316,255,046.61	18,465,831,461.13	18,389,035,113.18
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	1,000,000,000.00	-	16,301,239,283.06	-	-101,681,267.49	-	70,038,318.95	-	1,316,255,046.61	18,465,831,461.13	18,389,035,113.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			160,000,000.00		132,083,401.73		539,983.87		-121,180,432.94	171,113,232.68	172,373,595.89
（一）综合收益总额					132,083,401.73				179,359,830.93	311,113,232.68	312,373,494.39
（二）所有者投入和减少资本			160,000,000.00							160,000,000.00	160,000,000.00
1、所有者投入的普通股			160,000,000.00							160,000,000.00	160,000,000.00
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							539,983.87		-300,539,983.87	-300,000,000.00	-300,000,000.00
2、提取一般风险准备							539,983.87		-339,983.87		
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	1,000,000,000.00	-	16,461,239,283.06	-	36,402,334.26	-	70,578,302.82	-	1,195,054,693.67	18,757,274,793.81	18,761,609,009.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：常州东方新城建设集团有限公司

单位：人民币元

	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		691,832,178.75	869,582,078.06
交易性金融资产		500,000,000.00	251,626,875.00
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	11,820,000.00
应收账款		-	-
应收款项融资		-	-
预付款项		2,011,000,724.48	2,014,272,959.13
其他应收款	十六、1	18,957,591,798.10	23,102,532,703.39
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		8,159,815,425.46	7,625,407,243.63
其中：数据资源			
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		3,597,188.53	3,686,375.65
流动资产合计		30,329,840,615.32	33,881,928,231.86
非流动资产：			
债权投资		601,116,833.31	507,468,888.90
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十六、2	8,861,128,749.72	8,858,203,441.32
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		756,711,676.00	716,420,400.00
固定资产		221,100.91	474,576.11
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
其中：数据资源			
开发支出		-	-
其中：数据资源			
商誉		-	-
长期待摊费用		95,400.00	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		10,219,276,759.97	10,112,567,306.33
资产总计		40,549,117,375.29	43,994,495,538.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：梁军

会计机构负责人：

3204126021231

刘亚萍



资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：常州东方新城建设集团有限公司

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		1,323,951,275.28	1,398,533,551.11
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		50,000,000.00	30,000,000.00
应付账款		5,116,699.79	5,111,701.35
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		6,201.80	3,410.76
应交税费		511,073.17	537,333.80
其他应付款		11,761,277,211.52	13,871,716,219.12
其中：应付利息		-	-
应付股利		200,000,000.00	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		4,857,685,328.22	3,819,409,776.04
其他流动负债		-	14,820,000.00
流动负债合计		17,998,850,823.08	19,140,465,025.51
非流动负债：			
长期借款		3,777,000,000.00	4,266,700,000.00
应付债券		7,965,555,492.73	9,592,909,354.76
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		30,109,075.90	30,584,832.21
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		11,772,661,568.63	13,890,194,186.97
负债合计		29,771,515,391.71	33,030,659,212.48
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		9,688,051,300.46	9,688,051,300.46
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		71,955,068.31	70,578,502.82
未分配利润		17,595,611.81	205,206,525.43
所有者权益（或股东权益）合计		10,777,601,983.58	10,963,836,328.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		40,549,117,375.29	43,994,495,541.19

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：常州东方建设集团建设有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
一、营业收入	十六、3	25,168,768.01	23,928,639.39
减：营业成本	十六、3	1,228,412.03	10,685,867.17
税金及附加		2,024,594.63	2,217,739.76
销售费用		-	-
管理费用		8,088,242.12	7,586,647.03
研发费用		-	-
财务费用		7,710,002.01	9,803,220.11
其中：利息费用		63,788,200.78	26,709,655.91
利息收入		56,188,506.37	17,087,943.08
加：其他收益		21,178.08	11,983.26
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、4	375,308.40	867,745.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		375,308.40	867,745.02
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）		10,294,276.00	20,525,299.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-433.02	-
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）		11,107,816.71	15,043,193.27
加：营业外收入		0.05	17,685.20
减：营业外支出		817,918.20	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,289,898.56	15,060,878.47
减：所得税费用		-475,756.31	9,661,039.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,765,654.87	5,399,838.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,765,654.87	5,399,838.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
.....		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得		-	-
六、综合收益总额		13,765,654.87	5,399,838.65

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：常州东方新城建设集团有限公司

单位：人民币元

项	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		22,706,332.98	15,232,010.04
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		34,017,536.66	26,422,291.24
经营活动现金流入小计		56,723,869.64	41,651,301.28
购买商品、接受劳务支付的现金		3,021,721.17	115,119,832.26
支付给职工以及为职工支付的现金		3,675,620.85	3,285,425.67
支付的各项税费		4,607,169.38	35,148,039.18
支付其他与经营活动有关的现金		6,475,200.90	3,726,642.06
经营活动现金流出小计		17,779,712.30	157,579,939.17
经营活动产生的现金流量净额		38,944,157.34	-115,925,637.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		250,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	-
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		124,594,443.32	131,130,788.31
投资活动现金流入小计		374,594,443.32	131,130,788.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		114,480.00	161,260.30
投资支付的现金		582,550,000.00	980,000,000.00
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		-	-
投资活动现金流出小计		582,664,480.00	980,161,260.30
投资活动产生的现金流量净额		-208,070,036.68	-849,030,471.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	160,000,000.00
取得借款收到的现金		4,438,800,000.00	8,356,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,866,789,320.20	8,599,433,015.91
筹资活动现金流入小计		10,305,589,320.20	17,116,333,015.91
偿还债务支付的现金		5,574,850,000.00	7,550,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		644,923,262.34	1,025,658,421.56
支付其他与筹资活动有关的现金		4,111,422,190.01	8,604,688,100.68
筹资活动现金流出小计		10,331,195,452.35	17,180,546,522.24
筹资活动产生的现金流量净额		-25,606,132.15	-64,213,506.33
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		-194,732,011.49	-1,029,169,616.21
加：期初现金及现金等价物余额		839,538,161.58	1,868,707,777.79
六、期末现金及现金等价物余额		644,806,150.09	839,538,161.58

法定代表人：

财务负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

	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							
一、上年期末余额	1,000,000,000.00	-	-	9,688,031,300.46	-	-	-	70,578,002.82	203,206,325.43	10,963,836,328.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,000,000,000.00	-	-	9,688,031,300.46	-	-	-	70,578,002.82	203,206,325.43	10,963,836,328.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（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、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,000,000,000.00	-	-	9,688,031,300.46	-	-	-	71,936,008.31	17,593,614.81	10,777,601,983.58

主管会计工作负责人：宋强

会计机构负责人：孙亚萍



所有者权益变动表（续）

2025年度

单位：人民币元

	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						
一、上年期末余额	1,000,000,000.00							70,038,318.85	300,310,670.63	11,098,326,190.00
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	70,038,318.85	300,310,670.63	11,098,326,190.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								539,983.87	-295,110,115.22	-134,000,161.35
（一）综合收益总额										
（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、对所有者（或股东）的分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,000,000,000.00							70,578,302.82	205,206,325.13	10,963,536,328.71

宋保华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

宋保华



常州东方新城建设集团有限公司

2025 年度财务报表附注

一、公司基本情况

常州东方新城建设集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2014 年 12 月 16 日，由常州市常威人力资源开发中心、常州市戚墅堰区建设管理服务中心共同出资组建，并经常州市工商行政管理局核准登记，统一社会信用代码为 91320400323966651Q，法定代表人：张毋左，注册地址：常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号。

公司成立时注册资本为人民币 10000 万元，其中：常州市常威人力资源开发中心认缴 1000 万元，占注册资本 10%；常州市戚墅堰区建设管理服务中心认缴 9000 万元，占注册资本 90%。

根据常州市武进区人民政府 2015 年 7 月 12 日出具的《常州市武进区人民政府关于同意授权江苏常州经济开发区管委会负责辖区内国有投融资公司运行管理的批复》（武政复[2015]44 号）文件精神，决定授予江苏常州经济开发区管委会负责辖区内国有投融资公司（含国有独资公司、国有控股公司或国有资产经营公司）的运行管理。2015 年 8 月 12 日，公司股东常州市戚墅堰区建设管理服务中心、常州市常威人力资源开发中心根据文件精神与江苏常州经济开发区管委会签订《常州东方新城建设有限公司股权转让协议》。2015 年 8 月 13 日，本公司召开股东大会一致决定常州市戚墅堰区建设管理服务中心所持有的本公司 90%的股权和常州市常威人力资源开发中心所持有的本公司 10%的股权无偿转让给江苏常州经济开发区管委会，本公司股东变更为江苏常州经济开发区管委会。

2015 年 8 月 13 日，本公司股东大会作出决定增加注册资本至 100000 万元，其中：江苏常州经济开发区管委会出资 100000 万元，占注册资本的 100%，出资方式为货币。此次增资经常州嘉浩联合会计师事务所（普通合伙）验资，并出具常嘉会验[2015]第 015 号《常州东方新城建设有限公司验资报告》。公司上述股权转让及增资事宜已于 2015 年 8 月 21 日办妥工商变更登记。

公司法定代表人于 2019 年 5 月 17 日由钱文俊变更为刘明明。

2020 年 4 月 10 日常州东方新城建设集团有限公司股东根据 2020 年 4 月 3 日江苏常州经济开发区党工委（扩大）会议（2020 年第 5 次）会议纪要批复，决定将江苏常州经济开发区管理委员会在东方新城建设集团有限公司的 100%股权无偿划转给江苏常州东方投资控股有限公司。



根据 2024 年 10 月 29 日的股东决定及公司章程规定，任命张毋左担任公司董事长及法定代表人，并于 2024 年 11 月 12 日办妥工商变更登记。

本公司所属行业：建筑业。本公司及各子公司实际从事的主要经营业务包括：土地开发整理、基础设施建设、房地产开发与销售、出租物业服务、劳务派遣服务、商业服务等。

本财务报表经本公司董事会于 2026 年 4 月 28 日决议批准报出。

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

本公司对自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

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、30“收入”的各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注三、11“金融工具”及三、12“应收款项坏账准备的确认标准和计提方法”的各项描述。

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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本公司常州东方新城建设集团有限公司从事市政道路工程建筑行业，正常营业周期超过一年。子公司常州东方新城房地产开发有限公司从事房地产行业，正常营业周期不能确定，故



以一年作为正常营业周期。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

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。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额为人民币 1000 万元以上的应收账款和其他应收款
重要的在建工程项目	单项在建工程明细金额超过资产总额 0.1%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	金额超过资产总额 0.1%的款项
重要的账龄超过 1 年的预收款项	金额超过资产总额 0.1%的款项
重要的账龄超过 1 年的合同负债	金额超过资产总额 0.1%的款项
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	金额超过资产总额 0.1%的款项
重要的非全资子公司	营业收入占合并报表营业收入超过 5%或利润总额占公司合并利润总额 5%以上的子公司
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资金额占合并财务报表总资产的 1%以上

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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，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

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（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

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的份额的，其余额应当冲减少数股东权益。



因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

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，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，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，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，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若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。

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。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）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；（二）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；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）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。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中 归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方



之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

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

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额，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。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

（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。

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当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。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融



负债)。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

(2) 金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时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。

1) 金融资产的初始计量：

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

2) 金融资产的后续计量：

①以摊余成本计量的债务工具投资

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，且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该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、减值及终止确认产生的利得或损失，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债务工具投资

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，且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的，本公司将其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。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。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转出，计入当期损益。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，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。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。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。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括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和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。

本公司将持有的未划分为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，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将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。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

(4) 金融负债的分类和计量

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。

1) 金融负债的初始计量

金融负债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负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

2) 金融负债的后续计量

①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。

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，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；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。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，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。

（5）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。

（6）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。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，使用不可观察输入值。

（7）金融工具减值（不含应收款项）

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

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。

本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具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，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月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已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，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；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认



后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，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。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具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，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明应收款项的信用风险已经显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月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已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，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；应收款项自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

（1）单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

（2）除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

2025 年度：

组合名称	确定组合的依据
组合 1	主要包括政府部门、事业单位、国有企业、关联方及借款保证金等类别的应收款项
组合 2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 3	本组合为应收票据中的银行承兑汇票
组合 4	本组合为应收票据中的商业承兑汇票、财务公司承兑汇票

组合 1：政府部门、事业单位、国有企业、关联方及借款保证金等类别的应收款项，具有较低信用风险，预期信用损失率为 0%。



组合 2：对于划分为账龄组合的应收款项，本公司按账款发生日至报表日期间计算账龄，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项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。

账龄	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1
1-2 年	5
2-3 年	10
3-4 年	30
4-5 年	50
5 年以上	100

组合 3：对于银行承兑汇票，具有较低信用风险，预期信用损失为 0%。

组合 4：对于商业承兑汇票及财务公司承兑汇票，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于在收入确认时按应收账款进行初始确认，后又将该应收账款转为商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算的，本公司按照账龄连续计算的原则计算预期信用损失。

2024 年度：

组合名称	确定组合的依据
组合 1	主要包括政府部门、事业单位、国有企业、关联方等类别的应收款项
组合 2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 3	主要包括日常经营活动中应收取的各类保证金、押金、备用金、代垫及暂付款等应收款项
组合 4	本组合为应收票据中的银行承兑汇票
组合 5	本组合为应收票据中的商业承兑汇票

组合 1：政府部门、事业单位、国有企业、关联方等类别的应收款项，具有较低信用风险，预期信用损失率为 0%。

组合 2：对于划分为账龄组合的应收款项，本公司按账款发生日至报表日期间计算账龄，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项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。

账龄	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0
1-2 年	5
2-3 年	10
3-4 年	30
4-5 年	50
5 年以上	100

组合 3：日常经营活动中应收取的各类保证金、押金、备用金、代垫及暂付款等应收款项，



具有特殊风险特征，信用风险较低，预期信用损失为 0%。

组合 4：对于银行承兑汇票，具有较低信用风险，预期信用损失为 0%。

组合 5：对于商业承兑汇票，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

13、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且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的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。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转出，计入当期损益。

14、存货

（1）本公司存货包括土地整理成本、工程建设成本、开发成本、开发产品、原材料和库存商品等。

（2）各类存货在取得时按实际成本计价。土地整理成本主要包括：各类补偿、房屋拆迁补偿费、建筑物之外其他附着物的补偿等。开发成本包括土地使用权出让金、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。

（3）原材料、产成品发出时采用月末一次加权平均法核算；土地整理成本、工程建设成本的发出采用个别计价法；开发产品的发出采用按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

（4）存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

（5）本公司存货盘存采用永续盘存制。

15、持有待售资产和终止经营

（1）持有待售



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，即企业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。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

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。

16、长期股权投资

（1）重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

（2）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。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前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/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，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暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。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应按比例结转，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应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入留存收益。

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对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、7 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于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成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并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现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，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确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司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被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，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。

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。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

（3）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，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，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重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

17、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有得房地产。包括已出租得土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，采用公允价值模式计量的投资性房地产，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日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。选择公允价值的依据系经评估的投资性房地产评估结论。

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。

18、固定资产

（1）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）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：

固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5.00	4.75
屋顶分布式光伏电站	20	5.00	4.75



固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	10	5.00	9.50
运输设备	4	5.00	23.75
电子设备	3	5.00	31.67
其他设备	5	5.00	19.00

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。

19、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。

不同类别在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类 别	结转固定资产的标准和时点
房屋建筑物	(1) 主体建设工程及配套工程已实质上完工；(2) 建设工程在达到预定设计要求，经勘察、设计、施工、监理等单位完成验收；(3) 经消防、国土、规划等外部部门验收；(4) 建设工程达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程实际造价按预估价值转入固定资产。
需安装调试的机器设备	(1) 相关设备及其他配套设施已安装完毕；(2) 设备经过调试可在一段时间内保持正常稳定运行；(3) 设备经过资产管理人员和使用人员验收。

达到预定可使用状态前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。

20、借款费用

(1) 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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且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时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

①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所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款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。

②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所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内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。

21、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

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。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

22、无形资产

（1）无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

（2）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（年）	使用寿命的确定依据
土地使用权	按土地证使用年限	法定使用权
软件	10	预计为公司带来经济利益的期限
特许经营权	10.5	合同约定受益期间
数据资源	5	预计为公司带来经济利益的期限

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，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

（3）内部研究开发项目



①研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括职工薪酬、折旧费及摊销、物料消耗、技术服务费、其他费用等。

②划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

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。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一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

③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。

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。

23、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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净



额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据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减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

24、长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内采用直线法摊销。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

25、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或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

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。



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，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

职工内部退休计划采用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。

27、租赁负债

在租赁期开始日，本公司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，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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

本公司按照按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用，并计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并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。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。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，将剩余金额计入当期损益。

28、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企业；



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。

如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。

29、股份支付

(1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权



益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，如果由于修改延长或缩短了等待期，按照修改后的等待期进行会计处理，无需考虑不利修改的有关会计处理规定。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

30、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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

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，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

（2）具体原则

公司收入主要来源于以下业务类型：

①土地整理及基础设施建设收入

根据合同或协议约定的条件达到时，确认收入的实现。

②房地产销售收入

房地产公司在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，按照房屋交付流程办理相关手续并签字确认时，确认销售收入的实现。

③出租物业收入

按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

④劳务派遣收入

公司与用人单位签订劳务派遣协议，约定用工规则、双方权利和义务及结算方式，并与派遣员工签订劳动合同，每月根据用工单位提供的派遣员工的工资、福利、社会保险等数据及协议约定的管理费收费标准，制作业务报表由用工单位确认后，作为劳务派遣收入。

⑤商业服务收入

主要为汤泉服务业务，在顾客消费完毕、完成结算离场时一次性确认收入的实现。

⑥其他业务收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

31、合同成本

（1）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，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

（2）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。

（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。

32、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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

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。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益或冲减相关资产的账面价值。递延收益在相关资产使用寿命内按照资产实现未来经济利益的消耗方式的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

33、所得税

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费



用和递延所得税费用（或收益）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。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，根据可抵扣暂时性差异和能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。递延所得税负债根据应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税，但初始确认资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）除外。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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。

34、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当



期损益。

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 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。其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

在租赁期开始日，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。对应收融资租赁款进行初始计量时，以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。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。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。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

35、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

报告期内无重要会计政策变更。

（2）会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额
根据历史信用损失经验、当前经济状况及前瞻性信息，变更应收款项坏账准备计提方法： 1、将 1 年以内（含 1 年）应收款项的预期信用损失比例重新评估并调整为 1%。 2、对于日常经营活动中应收取的各类保证金、押金、备用金、代垫及暂付款等应收款项，划分为账龄组合类应收款项，并计算预期信用损失。 3、对于在收入确认时按应收账款进行初始确认，后又将该应收账款转为商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算的，按照账龄连续计算的原则计算预期信用损失。	董事会决议	2025 年 1 月 1 日	应收账款	-247, 542. 49
			其他应收款	-1, 950, 150. 86
			信用减值损失	-2, 197, 693. 35
			递延所得税资产	-
			所得税费用	-



四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

不同企业所得税税率纳税主体情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
常州东方润远环境科技有限公司	20%
常州市宜诚悦智慧物业服务有限公司	20%
常州东方绿源电力发展有限公司	20%
常州东方华怡酒店管理有限公司	20%
常州经开表面供应链有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

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

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）的相关规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据《财政部 税务总局关于支持小微企业融资有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 13 号）的相关规定，对金融机构与小微企业、微型企业签订的借款合同免征印花税，本公告执行至 2027 年 12 月 31 日。



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	-	30.00
银行存款	1,239,556,034.84	1,553,501,397.99
其他货币资金	153,759,901.81	187,613,121.70
合 计	1,393,315,936.65	1,741,114,549.69
其中：存放在境外的款项总额	46,123,670.29	45,958,580.79

因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金详情参见附注五、21 所有权或者使用权受到限制的资产。

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	700,052,353.50	271,647,875.00
其中：银行理财产品	700,052,353.50	270,397,875.00
信托保障基金	-	1,250,000.00
合 计	700,052,353.50	271,647,875.00

3、应收票据

（1）应收票据分类列示：

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	30,910,000.00	95,391,216.49
财务公司承兑汇票	-	30,000.00
合 计	30,910,000.00	95,421,216.49

（2）按坏账计提方法分类：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	30,910,000.00	100.00	-	-	30,910,000.00
其中：					
银行承兑汇票	30,910,000.00	100.00	-	-	30,910,000.00
合 计	30,910,000.00	100.00	-	-	30,910,000.00

（续）



类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	95,421,216.49	100.00	-	-	95,421,216.49
其中：					
银行承兑汇票	95,391,216.49	99.97	-	-	95,391,216.49
财务公司承兑汇票	30,000.00	0.03	-	-	30,000.00
合 计	95,421,216.49	100.00	-	-	95,421,216.49

(3) 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(4) 期末公司无已质押的应收票据。

(5) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

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	-	30,240,000.00
合 计	-	30,240,000.00

(6) 本报告期无实际核销的应收票据。

4、应收账款

(1) 按账龄披露：

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	571,778,828.59	204,207,606.72
1 至 2 年	29,046,352.41	181,220,836.81
2 至 3 年	85,445,398.50	132,837,252.31
3 至 4 年	67,679,660.10	14,857,835.40
4 至 5 年	4,920,000.00	119,294,164.99
5 年以上	1,152,060.00	1,152,060.00
合 计	760,022,299.60	653,569,756.23

(2) 按坏账计提方法分类披露：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	109,296.50	0.01	109,296.50	100.00	-
按组合计提坏账准备	759,913,003.10	99.99	1,538,477.89	0.20	758,374,525.21
其中：组合 1	732,671,320.43	96.41	-	-	732,671,320.43
组合 2	27,241,682.67	3.58	1,538,477.89	5.65	25,703,204.78
合 计	760,022,299.60	100.00	1,647,774.39	0.22	758,374,525.21



(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	653,569,756.23	100.00	1,206,210.30	0.18	652,363,545.93
其中：组合 1	635,230,844.15	97.19	-	-	635,230,844.15
组合 2	18,338,912.08	2.81	1,206,210.30	6.58	17,132,701.78
合 计	653,569,756.23	100.00	1,206,210.30	0.18	652,363,545.93

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
零星客户	109,296.50	109,296.50	100.00	预计无法收回
合 计	109,296.50	109,296.50	--	--

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、12。

按账龄组合计提坏账准备：

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,754,248.66	247,542.49	1.00
1 至 2 年	608,924.41	30,446.22	5.00
2 至 3 年	547,528.50	54,752.85	10.00
3 至 4 年	178,921.10	53,676.33	30.00
4 至 5 年	-	-	50.00
5 年以上	1,152,060.00	1,152,060.00	100.00
合 计	27,241,682.67	1,538,477.89	--

(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	其他变动	
按单项计提坏账准备	-	109,296.50	-	-	-	109,296.50
按组合计提坏账准备	1,206,210.30	332,747.59	480.00	-	-	1,538,477.89
其中：组合 1	-	-	-	-	-	-
组合 2	1,206,210.30	332,747.59	480.00	-	-	1,538,477.89
合 计	1,206,210.30	442,044.09	480.00	-	-	1,647,774.39

(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：



本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 699,775,738.27 元，占应收账款期末余额合计数的比例 92.07%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0 元。

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	154,326,398.02	1.79	14,162,049.98	0.16
1 至 2 年	27,937.49	-	53,323.26	-
2 至 3 年	378.00	-	42,357,607.67	0.49
3 年以上	8,478,819,137.96	98.21	8,558,338,242.97	99.34
合 计	8,633,173,851.47	100.00	8,614,911,223.88	100.00

注：本公司账龄超过一年的原因主要系公司预付工程项目，建设期间较长。

(2) 预付款项金额前五名单位情况：

往来单位名称	期末余额	占预付账款总额比例 (%)
江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心	8,630,358,022.97	99.9674
国网江苏省电力有限公司常州供电分公司	960,217.20	0.0111
北京京象供应链管理有限公司	287,913.69	0.0033
中国太平洋财产保险股份有限公司常州分公司	205,200.00	0.0024
江苏康乃馨纺织科技有限公司	174,994.64	0.0020
合 计	8,631,986,348.50	99.9862

6、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,192,908,281.77	5,598,002,633.12
合 计	3,192,908,281.77	5,598,002,633.12

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) 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	1,615,953,525.30	3,269,465,512.05
1 至 2 年	46,681,933.93	361,651,180.04
2 至 3 年	107,181,579.04	1,215,188,541.39
3 至 4 年	916,673,508.76	473,448,132.70



账 龄	期末账面余额	期初账面余额
4 至 5 年	352,223,332.70	252,705,284.16
5 年以上	156,149,722.96	25,546,567.81
合 计	3,194,863,602.69	5,598,005,218.15

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
往来款项	3,177,699,740.98	5,589,395,474.31
保证金、押金	8,074,385.00	3,951,085.00
备用金	32,000.00	-
代垫款项	9,057,476.71	4,658,658.84
合 计	3,194,863,602.69	5,598,005,218.15

3) 按坏账准备计提方法分类披露:

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	3,194,863,602.69	100.00	1,955,320.92	21.80	3,192,908,281.77
其中：组合 1	3,185,895,943.19	99.72	-	-	3,185,895,943.19
组合 2	8,967,659.50	0.28	1,955,320.92	21.80	7,012,338.58
合 计	3,194,863,602.69	100.00	1,955,320.92	21.80	3,192,908,281.77

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	5,598,005,218.15	100.00	2,585.03	-	5,598,002,633.12
其中：组合 1	5,589,321,421.29	99.84	-	-	5,589,321,421.29
组合 2	74,053.02	0.01	2,585.03	3.49	71,467.99
组合 3	8,609,743.84	0.15	-	-	8,609,743.84
合 计	5,598,005,218.15	100.00	2,585.03	-	5,598,002,633.12

组合中, 按账龄计提坏账准备:

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,824,616.13	58,246.16	1.00



账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 至 2 年	-	-	5.00
2 至 3 年	51,700.58	5,170.06	10.00
3 至 4 年	1,713,483.00	514,044.91	30.00
4 至 5 年	-	-	50.00
5 年以上	1,377,859.79	1,377,859.79	100.00
合 计	8,967,659.50	1,955,320.92	--

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	2,585.03	-	-	2,585.03
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	-	-	-	-
本期计提	1,952,735.89	-	-	1,952,735.89
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,955,320.92	-	-	1,955,320.92

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	转销或核销	其他变动	
组合 1	-	-	-	-	-	-
组合 2	2,585.03	1,952,735.89	-	-	-	1,955,320.92
合计	2,585.03	1,952,735.89	-	-	-	1,955,320.92

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
江苏常州东方投资控股有限公司	往来款	650,000,000.00	1 年以内	20.35	-



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
常州市威建智造产业发展有限公司	往来款	634,227,104.30	1 年以内	19.85	-
江苏常州经济开发区财政局	往来款	546,673,879.25	5 年以下 417,448,629.33 元; 5 年以上 129,225,249.92 元	17.11	-
常州紫辰智造产业发展有限公司	往来款	540,000,000.00	3-4 年	16.90	-
常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司	往来款	431,360,420.50	5 年以下 406,259,620.45 元; 5 年以上 25,100,800.05 元	13.50	-
合 计		2,802,261,404.05	--	87.71	-

7) 无因资金集中管理而列报于其他应收款的款项。

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	683,232.84	-	683,232.84	792,835.16	-	792,835.16
周转材料	1,672,009.76	-	1,672,009.76	696,073.44	-	696,073.44
库存商品	609091.97	-	609,091.97	756.22	-	756.22
开发产品	911,569,663.73	50,803,044.65	860,766,619.08	383,846,085.63	17,052,463.70	366,793,621.93
开发成本	12,292,625,499.80	-	12,292,625,499.80	11,789,410,561.05	-	11,789,410,561.05
合同履约成本	169,622.64	-	169,622.64	-	-	-
工程建设成本	19,288,806,007.16	-	19,288,806,007.16	18,586,739,535.08	-	18,586,739,535.08
合 计	32,496,135,127.90	50,803,044.65	32,445,332,083.25	30,761,485,846.58	17,052,463.70	30,744,433,382.88

(2) 确认为存货的数据资源

无。

(3) 存货跌价准备

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	
开发产品	17,052,463.70	44,277,478.20	-	-	10,526,897.25	-	50,803,044.65
合 计	17,052,463.70	44,277,478.20	-	-	10,526,897.25	-	50,803,044.65

确定可变现净值的具体依据及本期转回或转销存货跌价准备的原因：

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转销存货跌价准备的原因
开发产品	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	本期已销售



(4) 存货受限情况

存货用于抵押、担保、其他所有权受限的情况详见附注五、21 所有权或者使用权受到限制的资产。

8、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	7,720,478.19	-
合 计	7,720,478.19	-

9、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
定期存单及应计利息	-	415,401,575.00
待抵扣进项税额	283,928,214.02	272,954,632.38
预缴增值税	270,577.98	270,577.98
预缴企业所得税	2,750,846.58	2,228,277.30
预缴土地增值税	191,208.44	191,208.44
预缴其他税金	32,469.36	32,469.36
合同取得成本	-	5,660,377.36
待摊费用	265,660.38	317,119.66
合 计	287,438,976.76	697,056,237.48

10、债权投资

(1) 债权投资情况：

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
三年期定期存单	704,720,166.67	-	704,720,166.67	709,910,277.79	-	709,910,277.79
合 计	704,720,166.67	-	704,720,166.67	709,910,277.79	-	709,910,277.79

11、长期应收款

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
分期收款提供服务	28,200,000.00	-	28,200,000.00	30,690,000.00	-	30,690,000.00
减：未实现融资收益	6,231,641.57	-	6,231,641.57	8,074,690.27	-	8,074,690.27
减：一年内到期的长期应收款	7,720,478.19	-	7,720,478.19	-	-	-
合 计	14,247,880.24	-	14,247,880.24	22,615,309.73	-	22,615,309.73



12、长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动
一、合营企业	-	-	-	-	-	-
二、联营企业						
江苏东方赛拉弗电力 发展有限公司	37,231,801.81	7,000,000.00	-	375,308.40	-	-
常州万品房地产有限 公司	282,217,542.31	-	-	10,936,969.81	-	-
小 计	319,449,344.12	7,000,000.00	-	11,312,278.21	-	-
合 计	319,449,344.12	7,000,000.00	-	11,312,278.21	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	-	-	-	-	-
二、联营企业					
江苏东方赛拉弗电力发展 有限公司	7,000,000.00	-	-	37,607,110.21	-
常州万品房地产有限公司	-	-	-	293,154,512.12	-
小 计	7,000,000.00	-	-	330,761,622.33	-
合 计	7,000,000.00	-	-	330,761,622.33	-

13、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产:

项 目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、期初余额	7,788,461,302.00	553,301,319.46	8,341,762,621.46
二、本期变动	434,979,374.00	-223,239,099.55	211,740,274.45
加: 外购	5,293,081.02	663,596,861.42	668,889,942.44
投资性房地产-在建工程完工结转	974,005,793.59	-974,005,793.59	-
在建工程\无形资产转入	-	87,169,832.62	87,169,832.62
企业合并增加	-	-	-
减: 处置[注]	350,840,000.00	-	350,840,000.00
自用转出	405,564,923.67	-	405,564,923.67
公允价值变动	212,085,423.06	-	212,085,423.06
三、期末余额	8,223,440,676.00	330,062,219.91	8,553,502,895.91

注: 本期出售不动产转出账面价值 350,840,000.00 元, 其中成本 396,832,379.64 元, 公允价值变动收益-46,921,833.98 元, 其他综合收益 929,454.34 元。



(2) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

项 目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
东方·聚前+人才公寓	在建工程、无形资产	87,169,832.62	自营转出租	股东会决议	-	-
合 计	-	87,169,832.62			-	-

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产

项 目	投资性房地产账面价值	未办妥产权证书原因
东方·聚前+人才公寓	99,607,000.00	正在办理中
横林医院扩建	128,014,000.00	正在办理中
常州经开区表面处理循环产业园项目（一期）	631,088,800.00	正在办理中

(4) 投资性房地产受限情况

期末投资性房地产抵押情况详见附注五、21 所有权或者使用权受到限制的资产。

14、固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	764,082,318.94	401,670,538.17
固定资产清理	-	-
合 计	764,082,318.94	401,670,538.17

(1) 固定资产情况：

项 目	房屋建筑物	光伏电站	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	339,450,643.01	-	167,650,647.14	1,210,766.39	4,298,744.18	15,627,052.44	528,237,853.16
2. 本期增加金额	346,698,914.40	49,048,174.98	329,971.20	455,132.74	480,014.09	3,716,346.51	400,728,553.92
(1) 购置	-1,950,375.31	49,048,174.98	329,971.20	455,132.74	480,014.09	3,716,346.51	52,079,264.21
(2) 投资性房地产转入	348,649,289.71	-	-	-	-	-	348,649,289.71
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	686,149,557.41	49,048,174.98	167,980,618.34	1,665,899.13	4,778,758.27	19,343,398.95	928,966,407.08
二、累计折旧							
1. 期初余额	49,465,620.61		69,253,201.89	784,745.79	2,451,189.74	4,612,556.96	126,567,314.99
2. 本期增加金额	17,519,000.47	1,364,210.33	15,011,271.56	204,830.72	1,012,986.73	3,204,473.34	38,316,773.15
(1) 计提	17,519,000.47	1,364,210.33	15,011,271.56	204,830.72	1,012,986.73	3,204,473.34	38,316,773.15
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或	-	-	-	-	-	-	-



项 目	房屋建筑物	光伏电站	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
报废							
4. 期末余额	66,984,621.08	1,364,210.33	84,264,473.45	989,576.51	3,464,176.47	7,817,030.30	164,884,088.14
三、减值准备							
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-
1. 期末账面价值	619,164,936.33	47,683,964.65	83,716,144.89	676,322.62	1,314,581.80	11,526,368.65	764,082,318.94
2. 期初账面价值	289,985,022.40	-	98,397,445.25	426,020.60	1,847,554.44	11,014,495.48	401,670,538.17

(2) 期末无暂时闲置的固定资产。

(3) 期末无通过经营租赁租出的固定资产。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况：

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
环保产业公司集中式工业废水项目	44,190,000.33	正在办理中
横林水处理公司厂房	34,578,559.89	正在办理中
横山水处理公司厂房	12,047,796.37	正在办理中

15、在建工程

种 类	期末余额	期初余额
在建工程	151,893,684.20	136,075,349.36
工程物资	-	-
合 计	151,893,684.20	136,075,349.36

(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
东方·国际人才社区项目	151,646,283.64		151,646,283.64	113,323,028.80	-	113,323,028.80
常州东方智能汽车产业园项目（二期）	239,293.39		239,293.39	11,477,727.68	-	11,477,727.68
遥观人才公寓项目			-	11,274,592.88	-	11,274,592.88
常州市宋剑湖高中提升改造工程	8,107.17	-	8,107.17	-	-	-
合 计	151,893,684.20	-	151,893,684.20	136,075,349.36	-	136,075,349.36

(2) 重要在建工程项目本期变动情况：



项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入投资性 房地产金额	本期其他 减少金额	期末余额	工程进度 (%)
东方·国际人才社区 项目	113,323,028.80	38,323,254.84	-	-	151,646,283.64	90
遥观人才公寓项目	11,274,592.88	58,910,811.99	70,185,404.87	-	-	-
合 计	124,597,621.68	97,234,066.83	70,185,404.87	-	151,646,283.64	

(3) 本报告期无需计提在建工程减值准备。

16、无形资产

(1) 无形资产情况：

项 目	土地使用权	软件	数据资源	特许经营权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	255,457,352.85	1,777,756.46	-	2,830,188.68	260,065,297.99
2. 本期增加金额	56,915,633.96	2,603,921.33	96,305.66	-	59,615,860.95
(1) 购置	-	2,603,921.33	-	-	2,603,921.33
(2) 内部研发	-	-	96,305.66		96,305.66
(3) 投资性房地产转入	56,915,633.96	-	-	-	56,915,633.96
3. 本期减少金额	17,539,856.54	-	-	-	17,539,856.54
(1) 转入投资性房地产	17,539,856.54	-	-	-	17,539,856.54
4. 期末余额	294,833,130.27	4,381,677.79	96,305.66	2,830,188.68	302,141,302.40
二、累计摊销					
1. 期初余额	8,861,267.50	242,240.48	-	134,770.89	9,238,278.87
2. 本期增加金额	6,198,733.38	308,363.68	1,605.09	269,541.78	6,778,243.93
(1) 计提	6,198,733.38	308,363.68	1,605.09	269,541.78	6,778,243.93
3. 本期减少金额	555,428.79	-	-	-	555,428.79
(1) 转入投资性房地产	555,428.79	-	-	-	555,428.79
4. 期末余额	14,504,572.09	550,604.16	1,605.09	404,312.67	15,461,094.01
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	280,328,558.18	3,831,073.63	94,700.57	2,425,876.01	286,680,208.39
2. 期初账面价值	246,596,085.35	1,535,515.98	-	2,695,417.79	250,827,019.12

本期末通过公司内部研发形成的无形资产 94,700.57 元，占无形资产余额的比例 0.03%。

(2) 确认为无形资产的数据资源



项目	自行开发的数据资源无形资产	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	96,305.66	96,305.66
其中：购入	-	-
内部研发	96,305.66	96,305.66
3. 本期减少金额	-	-
其中：处置	-	-
失效且终止确认	-	-
其他减少	-	-
4. 期末余额	96,305.66	96,305.66
二、累计摊销		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	1,605.09	1,605.09
3. 本期减少金额	-	-
其中：处置	-	-
失效且终止确认	-	-
其他减少	-	-
4. 期末余额	1,605.09	1,605.09
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	94,700.57	94,700.57
2. 期初账面价值	-	-

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况：

无。

17、商誉

(1) 商誉账面价值：

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	
常州东方新城商业管理有限公司	12,910,000.00	-	-	-	-	12,910,000.00
合计	12,910,000.00	-	-	-	-	12,910,000.00

(2) 商誉减值准备：



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
		计提	其他	处置	其他	
常州东方新城商业管理有限公司	12,910,000.00	-	-	-	-	12,910,000.00
合计	12,910,000.00	-	-	-	-	12,910,000.00

18、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销额	其他减少额	期末余额
金融服务费	1,985,822.84	-	134,177.16	-	1,851,645.68
装修费	1,422,735.08	91,603.77	535,443.64	-	978,895.21
接口资源使用费	224,056.72	-	141,509.40	-	82,547.32
宣传费	122,889.94	-	64,734.24	-	58,155.70
其他	72,427.01	114,480.00	55,047.10	-	131,859.91
合 计	3,827,931.59	206,083.77	930,911.54	-	3,103,103.82

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

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
信用减值准备	375,381.08	69,447.93	40,772.20	10,193.05
存货跌价准备	-	-	977,667.42	244,416.86
内部交易未实现利润	35,580,998.15	8,895,249.54	33,744,182.57	8,436,045.64
递延收益	45,882,184.82	11,470,546.21	-	-
投资性房地产公允价值变动	498,226.96	124,556.74	245,626.96	61,406.74
预提土地增值税	-	-	71,369,711.65	17,842,427.91
广告费和业务宣传费支出	-	-	2,821,913.82	705,478.46
可抵扣亏损	-	-	5,877,262.56	1,469,315.64
合 计	82,336,791.01	20,559,800.42	115,077,137.18	28,769,284.30

(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
交易性金融资产公允价值变动	52,353.50	12,292.68	21,000.00	5,250.00
投资性房地产公允价值变动	884,387,458.32	221,096,864.58	672,648,166.92	168,162,041.72
投资性房地产折旧及摊销	198,145,077.17	49,536,269.30	361,857,354.98	90,464,338.75
未到合同约定收款时点利息收入	-	-	18,811,420.64	4,702,855.16
母子公司资产划拨特殊税务处理	20,152,174.45	5,038,043.61	20,152,174.45	5,038,043.61
境外子公司所得税暂时性差异	5,444,859.70	1,361,214.93	5,467,351.68	1,366,837.92
合 计	1,108,181,923.14	277,044,685.10	1,078,957,468.67	269,739,367.16



(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和负 债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	11,658,451.54	8,901,348.88	7,850,639.47	20,918,644.83
递延所得税负债	11,658,451.54	265,386,233.56	7,850,639.47	261,888,727.69

(4) 未确认递延所得税资产明细：

项 目	期末余额
信用减值准备	3,227,714.23
存货跌价准备	50,803,044.65
可抵扣亏损	483,126,340.18
预提土地增值税	71,369,711.65
广告费和业务宣传费支出、捐赠支出等	5,728,390.63
合 计	614,255,201.34

(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
2026 年度	5,672,843.33
2027 年度	17,695,995.43
2028 年度	187,698,950.12
2029 年度	139,684,844.62
2030 年度	132,373,706.68
合 计	483,126,340.18

20、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
长期资产预付款	10,690,978.44	150,878,324.50
终止项目待结算资金	684,356,583.21	541,101,499.70
待结算拆迁资金	309,946,464.66	-
合计	1,004,994,026.31	691,979,824.20

21、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	153,798,599.53	153,798,599.53		
其中：银行存款	38,699.53	38,699.53	监管	使用受限的银行账户
其他货币资金	153,759,900.00	153,759,900.00	质押	承兑保证金、保函保证金
应收票据	30,240,000.00	30,240,000.00	-	已贴现或背书
应收账款[注]	-	-	质押	融资质押
存货	676,626,889.48	676,626,889.48	抵押	融资抵押



项 目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	4,452,822,276.00	4,452,822,276.00	抵押	融资抵押
固定资产	150,122,635.24	142,991,810.07	抵押	融资抵押
无形资产	121,007,180.19	115,140,900.82	抵押	融资抵押
合 计	5,584,617,580.44	5,571,620,475.90		

注：截至 2025 年 12 月 31 日，公司以常州经开区东方大厦 15 年租金收入、东方青年人才社区 25 年经营收入、常州经济开发区水系整治工程项目所获得的政府购买服务款项收入、丁堰街道城镇化改造项目收入、“常州经开区东片区光储充一体化项目”电费收费权、经开人才宋剑湖科技产业园 15 年经营收入、“常州经开区路城片区低碳化改造提升项目”项下的电费收入、常州经开区低碳示范工程（一期）项目屋顶光伏收费权对应的应收账款账面价值合计 0 元用于融资质押。

（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	187,657,117.68	187,657,117.68		
其中：银行存款	43,997.83	43,997.83	监管	使用受限的银行账户
其他货币资金	187,613,119.85	187,613,119.85	质押	承兑保证金、保函保证金
应收账款	-	-	质押	融资质押
存货	417,294,213.13	417,294,213.13	抵押	融资抵押
其他流动资产	390,358,241.67	390,358,241.67	质押	融资质押
投资性房地产	5,025,960,438.12	5,025,960,438.12	抵押	融资抵押
固定资产	67,668,441.48	67,668,441.48	抵押	融资抵押
无形资产	138,547,036.73	134,917,447.77	抵押	融资抵押
合 计	6,227,485,488.81	6,223,855,899.85		

22、短期借款

（1）短期借款分类：

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	-	300,000,000.00
保证借款	1,991,400,000.00	1,930,000,000.00
抵押+保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00
信用借款	360,000,000.00	505,000,000.00
应计利息	2,392,126.72	3,065,746.13
合 计	2,503,792,126.72	2,888,065,746.13

（2）本报告期无已逾期未偿还短期借款。



23、应付票据

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	50,000,000.00	110,000,000.00
合 计	50,000,000.00	110,000,000.00

24、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付货款	144,762,288.97	129,983,733.91
应付费用类往来	1,461,932.36	1,491,986.93
应付长期资产购置款	859,145,962.41	858,448,755.82
合 计	1,005,370,183.74	989,924,476.66

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
常州第一建筑集团有限公司	115,399,706.24	暂估工程款
江苏武进建工集团有限公司	170,136,143.40	暂估工程款
合 计	285,535,849.64	

25、预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收房租	5,616,265.19	5,985,041.42
合 计	5,616,265.19	5,985,041.42

本报告期无重要的账龄超过 1 年的预收账款。

26、合同负债

项 目	期末余额	期初余额
房地产开发项目预收款	52,679,816.52	15,531,151.38
预收污水处理费	2,805,526.05	2,719,456.72
预收劳务费	10,468,837.75	3,725,873.14
预收水电费等	-	1,006,842.64
合 计	65,954,180.32	22,983,323.88

本报告期无账龄超过 1 年的重要合同负债。

27、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	4,599,272.14	360,628,812.22	357,691,303.43	7,536,780.93
二、离职后福利-设定提存计划	-	46,640,431.32	46,640,431.32	-
三、辞退福利	-	320,303.70	320,303.70	-
合 计	4,599,272.14	407,589,547.24	404,652,038.45	7,536,780.93



(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	4,266,900.53	301,053,983.73	297,982,231.01	7,338,653.25
2、职工福利费	289,830.95	2,664,715.72	2,798,664.67	155,882.00
3、社会保险费	-	24,633,251.77	24,633,251.77	-
其中：医疗保险费	-	21,558,466.34	21,558,466.34	-
工伤保险费	-	1,008,813.09	1,008,813.09	-
生育保险费	-	2,065,972.34	2,065,972.34	-
4、住房公积金	-	30,683,189.98	30,683,189.98	-
5、工会经费和职工教育经费	42,540.66	1,593,671.02	1,593,966.00	42,245.68
合 计	4,599,272.14	360,628,812.22	357,691,303.43	7,536,780.93

(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	-	45,023,165.16	45,023,165.16	-
2、失业保险费	-	1,518,823.60	1,518,823.60	-
3、企业年金缴费	-	98,442.56	98,442.56	-
合 计	-	46,640,431.32	46,640,431.32	-

28、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	16,245,669.44	118,518,903.35
企业所得税	59,736,236.73	54,684,180.70
城市维护建设税	266,978.83	7,907,011.33
房产税	10,135,862.40	14,879,387.71
印花税	1,059,043.79	3,861,871.86
土地使用税	3,003,282.31	2,635,565.38
个人所得税	102,917.63	86,689.49
土地增值税	75,934,989.81	71,473,250.63
教育费附加	191,068.00	5,923,358.06
环保税	226,010.99	423,614.54
合 计	166,902,059.93	280,393,833.05

29、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	200,000,000.00	-
其他应付款	2,154,556,569.51	616,475,896.35
合 计	2,354,556,569.51	616,475,896.35

(1) 应付股利



项目	期末余额	期初余额
普通股股利	200,000,000.00	-
合计	200,000,000.00	-

(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
保证金、押金	50,710,620.55	41,474,458.83
往来款	2,086,999,548.96	562,956,747.52
入园意向金	14,366,400.00	12,044,690.00
股权转让款	2,480,000.00	-
合 计	2,154,556,569.51	616,475,896.35

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
常州万品房地产有限公司	267,084,300.00	未结算往来款
合 计	267,084,300.00	

30、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及应计利息	1,479,674,287.54	2,113,940,993.10
一年内到期的应付债券及应计利息	4,048,979,435.18	3,438,181,152.71
合 计	5,528,653,722.72	5,552,122,145.81

31、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
已背书未到期银行承兑汇票	30,240,000.00	93,540,000.00
待转销项税	10,034,160.26	6,989,207.02
合 计	40,274,160.26	100,529,207.02

32、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	16,550,455,000.00	15,136,230,000.00
保证+质押借款	513,940,000.00	130,000,000.00
保证+抵押借款	1,962,150,000.00	3,790,040,000.00
抵押+质押借款	166,000,000.00	176,000,000.00
保证+抵押+质押借款	1,223,350,000.00	756,000,000.00
合 计	20,415,895,000.00	19,988,270,000.00



33、应付债券

(1) 分项列示:

项 目	期末余额	期初余额
应付债券	7,965,555,492.73	9,592,909,354.76
合 计	7,965,555,492.73	9,592,909,354.76



(3) 应付债券的增减变动：

债券名称	面值（万元）	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	调入：一年内到期的非流动负债	期末余额	按面值计提利息	是否违约
2021 年度第二期中票据	50,000.00	1.90%	2021-1-22	3+2	500,000,000.00	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-	537,205.48	否
22 常新 G1	100,000.00	3.65%	2022-3-22	3+2	995,735,849.07	999,665,297.70	-	334,702.30	1,000,000,000.00		-	-	否
22 常新 01	70,000.00	3.56%	2022-4-26	3+2	697,015,094.33	699,664,827.23	-	335,172.77	700,000,000.00		-	-	否
22 东方新城 MTN002	50,000.00	3.20%	2022-5-31	3 年	499,030,188.68	499,791,325.34	-	208,674.66	500,000,000.00		-	-	否
22 苏东方新 ZR001	70,000.00	4.90%	2022-6-29	1+1+1	698,679,245.28	699,767,554.18	-	232,445.82	700,000,000.00		-	-	否
22 苏东方新 ZR003	30,000.00	4.86%	2022-7-29	3 年	299,377,358.49	299,872,704.41	-	127,295.59	300,000,000.00		-	-	否
23 常新 01	130,000.00	4.00%	2023-3-13	3 年	1,295,928,301.89	1,298,314,736.78	-	1,398,125.50	-	1,299,712,862.28	-	41,884,931.51	否
23 常新 02	100,000.00	4.00%	2023-4-12	3 年	996,867,924.53	998,617,003.07	-	1,071,305.51	-	999,688,308.58	-	28,931,506.85	否
23 常新 03	100,000.00	3.34%	2023-10-27	3 年	996,867,924.53	998,061,038.23	-	1,050,039.52	-	999,111,077.75	-	6,039,452.05	否
23 常新 G1	50,000.00	3.30%	2023-11-16	3 年	498,716,981.13	499,182,750.39	-	429,301.94	-	499,612,052.33	-	2,079,452.05	否
24 东方新城 MTN001	50,000.00	3.04%	2024-1-11	3 年	499,690,566.04	499,787,874.90	-	103,029.46	-	-	499,890,904.36	14,783,561.64	否
24 常新 G2	100,000.00	3.22%	2024-1-25	5 年	995,735,849.06	996,481,515.62	-	822,858.47	-	-	997,304,374.09	30,082,739.73	否
24 东方新城 MTN002	25,000.00	2.72%	2024-2-8	3 年	249,858,490.57	249,899,612.55	-	47,027.39	-	-	249,946,639.94	6,092,054.79	否
24 常新 G3	46,000.00	2.79%	2024-2-26	3 年	458,819,622.64	459,143,302.28	-	391,663.66	-	-	459,534,965.94	10,864,947.95	否
24 东方新城 MTN003	40,000.00	2.42%	2024-4-29	3+2 年	399,752,452.82	399,806,730.12	-	81,858.64	-	-	399,888,588.76	6,550,575.34	否
24 常新 01	90,000.00	2.46%	2024-6-14	5 年	896,374,528.31	896,752,111.42	-	698,705.56	-	-	897,450,816.98	12,192,164.38	否
24 东方新城 MTN004	112,000.00	2.36%	2024-6-21	5 年	1,119,306,867.92	1,119,376,771.33	-	133,859.75	-	-	1,119,510,631.08	14,048,789.04	否
24 常新 G4	100,000.00	2.45%	2024-10-30	3 年	997,433,962.28	997,575,625.32	-	837,582.20	-	-	998,413,207.52	4,228,767.12	否
24 东方新城 MTN005	15,000.00	2.47%	2024-11-6	3 年	149,905,660.38	149,910,282.75	-	30,790.94	-	-	149,941,073.69	568,438.36	否
25 常新 G1	100,000.00	2.69%	2025-3-13	5 年	995,735,849.05	-	995,735,849.05	647,547.47	-	-	996,383,396.52	21,667,397.26	否



债券名称	面值（万元）	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	调入：一年内到期的非流动负债	期末余额	按面值计提利息	是否违约
25 常新 01	70,000.00	2.45%	2025-4-16	5 年	697,180,188.69	-	697,180,188.69	380,386.34	-	-	697,560,575.03	12,216,438.36	否
25 东方新城 MTN001	50,000.00	2.39%	2025-4-29	5 年	499,690,566.04	-	499,690,566.04	39,752.78	-	-	499,730,318.82	8,086,712.33	否
合计	1,548,000.00	-	-	-	15,437,703,471.73	12,791,671,063.62	2,192,606,603.78	9,402,126.27	3,200,000,000.00	3,828,124,300.94	7,965,555,492.73	220,855,134.24	



34、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	138,231,490.86	243,480,200.00	148,865,951.37	232,845,739.49	政府补助
合 计	138,231,490.86	243,480,200.00	148,865,951.37	232,845,739.49	

35、实收资本

投资者名称	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	
江苏常州东方投资控股有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00

36、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[注]	16,378,465,263.06	2,706,105.93	-	16,381,171,368.99
其他资本公积	82,774,000.00	-	-	82,774,000.00
合 计	16,461,239,263.06	2,706,105.93	-	16,463,945,368.99

注：子公司常州市宜诚悦智慧管理服务有限公司本期发生股权变更，少数股东江苏华怡明都酒店集团有限公司将其持有的 49%股权以 248 万元的价格转让给常州经开人才科创发展有限公司，购买成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价）2,706,105.93 元。

37、其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生金额		
		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
一、不能重分类进损益的其他综合收益				
二、将重分类进损益的其他综合收益	30,402,334.26	-1,070,871.48	929,454.34	-
其中：				
外币财务报表折算差额	-2,094,285.75	-1,070,871.48		-
投资性房地产公允价值变动	32,496,620.01	-	929,454.34	-
合 计	30,402,334.26	-1,070,871.48	929,454.34	-

（续）

项 目	本期发生金额			期末余额
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益				
二、将重分类进损益的其他综合收益	232,363.59	-697,090.75	-	28,634,372.03



项 目	本期发生金额			期末余额
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其中：				
外币财务报表折算差额	-	-	-	-3,165,157.23
投资性房地产公允价值变动	232,363.59	-697,090.75	-	31,799,529.26
合 计	232,363.59	-697,090.75	-	28,634,372.03

38、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	70,578,502.82	1,376,565.49	-	71,955,068.31
合 计	70,578,502.82	1,376,565.49	-	71,955,068.31

39、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,195,054,693.67	1,316,235,046.61
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	1,195,054,693.67	1,316,235,046.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	104,543,441.32	179,359,630.93
减：提取法定盈余公积	1,376,565.49	539,983.87
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	200,000,000.00	-
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	300,000,000.00
期末未分配利润	1,098,221,569.50	1,195,054,693.67

40、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		上期发生	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,026,113,905.55	773,582,619.15	2,553,361,402.04	2,110,166,669.83
其他业务	327,448,010.36	401,135,552.62	1,196,351,511.01	1,092,146,926.00
合 计	1,353,561,915.91	1,174,718,171.77	3,749,712,913.05	3,202,313,595.83

（2）主营业务收入、主营业务成本的分解信息

合同分类	本期发生		上期发生	
	收入	成本	收入	成本
合同类型				



合同分类	本期发生		上期发生	
	收入	成本	收入	成本
土地整治及基础设施建设收入	133,070,893.03	115,844,249.36	1,880,964,161.31	1,657,793,302.29
房产销售收入	156,598,514.86	124,806,636.91	29,045,702.71	16,804,640.11
劳务服务收入	416,302,656.07	400,203,799.58	364,643,668.92	356,583,541.94
租金收入	234,185,649.38	26,445,657.46	229,267,259.16	15,142,019.20
污水处理收入	45,376,113.45	59,754,021.45	47,859,552.98	61,754,362.88
商业服务收入	33,606,686.73	45,960,823.58	-	-
水电销售收入	6,973,392.03	567,430.81	1,581,056.96	2,088,803.41
合 计	1,026,113,905.55	773,582,619.15	2,553,361,402.04	2,110,166,669.83

41、税金及附加

项 目	本期发生	上期发生
印花税	838,866.04	2,358,667.60
土地使用税	10,540,431.07	11,644,019.66
城市维护建设税	-181,866.43	8,621,298.52
教育费附加	-371,239.37	6,287,165.43
环保税	1,399,002.94	2,122,359.24
房产税	39,907,673.17	48,062,655.72
土地增值税	6,940,282.27	568,824.66
合 计	59,073,149.69	79,664,990.83

42、销售费用

项 目	本期发生	上期发生
职工薪酬	430,255.05	459,327.80
折旧与摊销	91,611.02	32,731.93
广告及宣传费	3,133,910.76	6,736,417.59
办公费	291,115.18	49,708.88
咨询顾问费	6,275,093.20	3,253,456.53
物业服务费	2,766,727.57	-
佣金及手续费	504,588.96	256,832.32
水电费	129,627.67	67,405.58
其他	335,150.62	666,835.29
合 计	13,958,080.03	11,522,715.92

43、管理费用

项 目	本期发生	上期发生
职工薪酬	20,974,887.42	16,238,894.41



项 目	本期发生	上期发生
折旧与摊销	6,374,050.07	1,872,739.19
广告及宣传费	9,787.24	268,430.54
技术服务费	360,019.42	86,565.18
委托管理费	1,659,483.61	-
办公费	1,718,461.39	2,174,550.68
差旅费	154,242.86	51,788.95
车辆费	182,150.18	69,253.95
保险费	358,452.01	505,760.88
业务招待费	18,234.95	37,602.00
咨询顾问费	5,007,184.48	3,509,856.74
水电费	394,480.00	120,815.17
修理费	405,180.41	458,157.28
开办费	2,839,277.46	4,293,058.78
诉讼费	796,668.81	1,054,013.21
其他	3,140,176.19	638,332.93
合 计	44,392,736.50	31,379,819.89

44、财务费用

项 目	本期发生	上期发生
利息支出	102,191,699.85	201,011,990.13
减：利息收入	2,852,975.83	15,266,785.75
汇兑损益	80.62	151,894,098.69
手续费	579,928.18	515,573.75
合 计	99,918,732.82	338,154,876.82

45、其他收益

产生其他收益的来源	本期发生	上期发生
递延收益转入	6,885,792.71	6,065,834.10
遥观全民健身中心运营补贴	3,000,000.00	-
稳岗补助	120,502.00	100,908.00
2023-2025 年度常州经开区危污乱散低综合治理专项资金	118,470.00	-
个税手续费返还	86,924.93	6,535.68
扩岗补贴	10,500.00	-
创新发展大会企业奖励	10,000.00	30,000.00
财政经营性补贴资金	-	150,000,000.00
增值税加计抵减	-	98.11
2024 年现代服务业发展专项奖励资金	-	100,000.00



产生其他收益的来源	本期发生	上期发生
常州市第二批人才公寓人才综合服务站补贴	-	30,000.00
江苏省 2024 年贸易促进计划第二批、第三批境外重点展会补贴	-	148,516.20
宋剑湖人才社区三星级人才公寓补贴	-	30,000.00
其他	20,000.00	1,000.00
合 计	10,252,189.64	156,512,892.09

46、投资收益

项 目	本期发生	上期发生
权益法核算的长期股权投资收益	11,312,278.21	-42,554,295.25
债权投资在持有期间取得的利息收入	110,001.53	422,291.66
合 计	11,422,279.74	-42,132,003.59

47、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	上期发生
按公允价值计量的投资性房地产	259,007,257.04	66,977,261.68
交易性金融资产公允价值变动收益	480,829.39	280,277.78
合计	259,488,086.43	67,257,539.46

48、信用减值损失

项 目	本期发生	上期发生
应收票据及应收账款坏账损失	-441,564.09	7,181,039.39
其他应收款坏账损失	-1,952,735.89	-2,585.03
合 计	-2,394,299.98	7,178,454.36

49、资产减值损失

项 目	本期发生	上期发生
存货跌价损失	-44,277,478.20	-
合 计	-44,277,478.20	-

50、资产处置收益

项 目	本期发生	上期发生
资产处置收益	439.21	-
合 计	439.21	-



51、营业外收入

项 目	本期发生	上期发生
罚款、赔款收入	59,980.00	106,391.62
违约金收入	441,731.18	-
其他	459,791.54	119,427.39
合 计	961,502.72	225,819.01

52、营业外支出

项 目	本期发生	上期发生
对外捐赠	4,988,553.54	6,835,086.65
赔款支出	284,641.10	254,644.00
罚款及滞纳金支出	1,389,368.67	-
其他	36,000.00	4,777,133.39
合 计	6,698,563.31	11,866,864.04

53、所得税费用

项 目	本期发生	上期发生
本期所得税费用	70,543,855.39	69,985,502.77
递延所得税费用	15,747,165.41	13,377,254.14
合 计	86,291,020.80	83,362,756.91

本期会计利润与所得税费用的调整过程：

项 目	本期发生
利润总额	190,255,201.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	47,563,800.34
子公司适用不同税率的影响	615,750.14
调整以前期间所得税的影响	-3,718,386.53
非应税收入的影响	-3,874,838.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,101,077.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,937,741.38
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	47,541,358.59
所得税费用	86,291,020.80

54、其他综合收益

详见附注五、36。

55、现金流量表项目**(1) 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金



项 目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款	105,029,791.98	61,754,946.73
利息收入	4,505,205.16	14,480,764.51
保证金、押金、备用金等	69,230,196.91	89,825,985.66
政府补助	447,224,732.27	186,333,424.20
土地收储款	440,800,000.00	-
租金收入	1,113,725.92	842,744.16
租赁意向金	3,879,216.49	6,587,183.51
其他营业外收入	1,104,323.05	134,177.72
账户使用受限的银行存款解冻	17,587.82	-
合 计	1,072,904,779.60	359,959,226.49

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
支付的往来款	65,228,881.78	1,924,218.26
费用支出	27,551,361.84	22,378,665.22
保证金、押金、备用金等	10,296,115.34	64,040,141.28
捐赠支出	4,988,553.54	6,835,086.65
手续费支出	579,928.18	515,573.75
营业外支出	1,710,009.77	5,031,777.39
退政府补助	631,800.00	-
账户使用受限的银行存款	12,289.52	-
合 计	110,998,939.97	100,725,462.55

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关现金

项 目	本期发生额	上期发生额
理财产品赎回	415,000,000.00	-
处置投资性房地产收回的现金净额	-	1,250,300,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	307,014,443.32	1,736,280,788.31
合 计	722,014,443.32	2,986,580,788.31

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
收到投资性往来款及利息	127,084,443.32	134,280,788.31
收回合作项目资金	-	1,602,000,000.00
终止项目资金收回	179,930,000.00	-
合 计	307,014,443.32	1,736,280,788.31

支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	875,501,796.83	1,374,566,626.51
购买理财产品	800,000,000.00	1,085,000,000.00
合计	1,675,501,796.83	2,459,566,626.51

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	4,989,782,484.22	1,991,469,686.53
收回借款保证金或承兑保证金	420,250,000.00	27,000,000.00
合计	5,410,032,484.22	2,018,469,686.53

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
往来款	1,321,612,349.74	2,406,508,731.89
支付借款保证金或承兑保证金	50,000,000.00	420,250,000.00
承兑汇票到期兑付	110,000,000.00	-
支付租金	2,000,000.00	3,273,200.00
合计	1,483,612,349.74	2,830,031,931.89

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	
短期借款	2,885,000,000.00	2,501,400,000.00	-	2,885,000,000.00	-	2,501,400,000.00
应付票据	110,000,000.00	-	50,000,000.00	110,000,000.00	-	50,000,000.00
应付账款-租金	10,546,400.00	-	-	2,000,000.00	-	8,546,400.00
其他应付款-资金往来	695,413,745.44	1,521,507,478.25	86,700,000.00	240,550,045.44	9,749,400.00	2,053,321,778.25
应付股利	-	-	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00
长期借款(含一年内到期的非流动负债)	22,076,540,000.00	3,588,435,000.00	-	3,793,120,000.00	-	21,871,855,000.00
应付债券(含一年内到期的非流动负债)	12,791,671,063.62	2,200,000,000.00	2,008,730.05	3,200,000,000.00	-	11,793,679,793.67
合计	38,569,171,209.06	9,811,342,478.25	338,708,730.05	10,230,670,045.44	9,749,400.00	38,478,802,971.92



56、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	103,964,180.55	180,489,994.14
加：信用减值损失	2,394,299.98	-7,178,454.36
资产减值损失	44,277,478.20	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,316,773.15	29,412,166.31
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	8,084,370.26	1,759,680.04
长期待摊费用摊销	796,734.38	348,228.15
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）	-439.21	-
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）	-259,488,086.43	-67,257,539.46
财务费用（收益以“-”号填列）	243,417,978.94	352,120,067.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,422,279.74	42,132,003.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,017,295.95	-2,176,402.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,729,869.46	15,553,656.58
存货的减少（增加以“-”号填列）	-891,806,056.28	-3,319,917,727.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-78,842,811.30	53,283,446.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	390,595,781.59	304,293,823.06
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-393,964,910.50	-2,417,137,057.33
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	1,239,517,337.12	1,553,457,432.01
减：现金的期初余额	1,553,457,432.01	3,149,988,155.55
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	-313,940,094.89	-1,596,530,723.54

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无。



(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

(4) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	1,239,517,337.12	1,553,457,432.01
其中：库存现金	-	30.00
可随时用于支付的银行存款	1,239,517,335.31	1,553,457,400.16
可随时用于支付的其他货币资金	1.81	1.85
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、现金及现金等价物余额	1,239,517,337.12	1,553,457,432.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		-

(5) 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
保函保证金	103,759,900.00	157,613,119.85	保证金受限
承兑汇票保证金	50,000,000.00	30,000,000.00	保证金受限
冻结银行存款	38,699.53	43,997.83	冻结受限
合计	153,798,599.53	187,657,117.68	

57、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	5,648,554.66	7.0288	39,702,560.99
港币	7,109,131.00	0.90322	6,421,109.30

58、租赁

(1) 本公司作为承租方

项目	本期发生额
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用情况	6,073,200.00
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额情况	-
与租赁相关的现金流出总额	2,800,000.00



(2) 本公司作为出租方

1) 经营租赁

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	235,115,107.87	-
合计	235,115,107.87	-

2) 融资租赁

无。

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无。

2、同一控制下企业合并

无。

3、其他原因导致的合并范围变动

(1) 报告期新设子公司纳入合并范围的主体

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	
		直接	间接
常州经开表面供应链有限公司	200.00	-	100%
常州东方水悦文化管理有限公司	1,800.00	-	100%
常州东方绿源电力发展有限公司	10,000.00	-	100%
常州东方华怡酒店管理有限公司	500.00	51%	-

(2) 报告期注销子公司

无。

七、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	币种	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
常州东方棚户区改造有限公司	50,000.00	人民币	常州	常州	建设工程施工	100	-	设立
常州东方水务投资发展有限公司	100,000.00	人民币	常州	常州	建设工程施工	100	-	设立



子公司名称	注册资本 (万元)	币种	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
常州东方教育投资有限公司	20,000.00	人民币	常州	常州	投资与资产管理	100	-	设立
常州东方惠宇供应链管理有限公司	5,000.00	人民币	常州	常州	贸易	100	-	设立
常州东方环保产业发展有限公司	20,000.00	人民币	常州	常州	公共设施管理	100	-	设立
常州东方新城房地产开发有限公司	45,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	100	-	设立
常州东方前杨污水综合处理有限公司	5,000.00	人民币	常州	常州	公共设施管理	-	100	非同一控制 下合并
常州东方城镇化建设有限公司	80,000.00	人民币	常州	常州	建设工程施工	-	100	设立
常州市荣达恩荣建设发展有限公司	315,169.60	人民币	常州	常州	建设工程施工	-	100	设立
常州东方横林水处理有限公司	5,000.00	人民币	常州	常州	生态保护和环境治理	-	100	设立
常州东方横山水处理有限公司	5,000.00	人民币	常州	常州	生态保护和环境治理	-	100	设立
常州东方新城商业管理有限公司	45,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	100	-	非同一控制 下合并
香港东方控股实业有限公司	12,686.00	港元	香港	香港	商业服务	-	100	设立
恩荣国际(香港)有限公司	67,500.00	人民币	香港	香港	贸易	-	100	设立
常州东方水岸房地产开发有限公司	3,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	-	100	设立
常州东方悦城房地产开发有限公司	3,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	-	100	设立
常州东方人力资源有限公司	200.00	人民币	常州	常州	人力资源服务	-	100	划转
常州市常威人力资源有限公司	200.00	人民币	常州	常州	人力资源服务	-	100	划转
常州经开人才科创发展有限公司	10,000.00	人民币	常州	常州	商务服务	100	-	划转
常州市宜诚悦智慧管理服务有限公司	500.00	人民币	常州	常州	物业服务	-	100	设立
常州东方润远环境科技有限公司	1,000.00	人民币	常州	常州	科学研究和技术服务	-	100	设立
常州东方山水房地产有限公司	2,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	-	100	设立
常州经开表面处理科技有限公司	15,000.00	人民币	常州	常州	租赁	-	100	设立
常州经开表面供应链有限公司	200.00	人民币	常州	常州	供应链管理		100	设立
常州东方水悦文化管理有限公司	1,800.00	人民币	常州	常州	酒店管理		100	设立
常州东方绿源电力发展有限公司	10,000.00	人民币	常州	常州	电力生产及供应		100	设立
常州东方华怡酒店管理有限公司	500.00	人民币	常州	常州	酒店管理	51		设立

(2) 重要的非全资子公司

无。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

根据 2025 年 10 月 17 日的股权转让协议，少数股东江苏华怡明都酒店集团有限公司将其持有的常州市宜诚悦智慧管理服务有限公司 49% 股权以 248 万元的价格转让给常州经开人才科创发展有限公司，转让后常州经开人才科创发展有限公司持有常州市宜诚悦智慧管理服务有限公司



100%股权。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

购买成本/处置对价	常州市宜诚悦智慧管理服务有限公司
--现金	2,480,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	2,480,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	5,186,105.93
差额	-2,706,105.93
其中：调整资本公积	2,706,105.93
调整未分配利润	-

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 本公司不存在重要的合营企业及联营企业。

(2) 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	期初余额 / 上期发生额
合营企业	-	-
投资账面价值合计	-	-
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-
净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-	-
联营企业	-	-
投资账面价值合计	330,761,622.33	319,449,344.12
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-
净利润	11,312,278.21	-42,554,295.25
其他综合收益	-	-
综合收益总额	11,312,278.21	-42,554,295.25

八、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

负债项目	项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	环保项目补助	49,812,847.53	7,308,200.00	-	3,026,097.73	-	54,094,949.80	与资产相关
	遥观全民健身中心项目补助	38,079,497.91	27,110,000.00	-	2,129,114.98	-	63,060,382.93	与资产相关



负债项目	项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
	城镇保障性安居工程补助	50,339,145.42	47,470,000.00	-	1,715,996.67	-	96,093,148.75	与资产相关
	储能电站投运补贴	-	500,000.00	-	14,583.33	-	485,416.67	与资产相关
	财政贴息补助	-	161,092,000.00	-	-	141,980,158.66	19,111,841.34	与收益相关
	合计	138,231,490.86	243,480,200.00	-	6,885,792.71	141,980,158.66	232,845,739.49	

2、计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助	10,165,264.71	156,506,258.30
计入营业外收入的政府补助	-	-
计入财务费用的政府补助	141,980,158.66	-
合计	152,145,423.37	156,506,258.30

九、与金融工具相关的风险

（一）金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、债权投资、应收账款、其他应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。相关金融工具详情于各附注披露。与这些金融工具有关的风险，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。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1、市场风险

（1）汇率风险，汇率风险是指影响本公司财务成果和现金流的外汇汇率的变动中的风险。本公司承受外汇风险主要与境外子公司持有美元或港币银行存款有关，于资产负债表日，有关外币资产及外币负债的余额情况参见附注五、56。本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

（2）利率风险—公允价值变动风险，本公司的因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要来自固定利率的短期借款、债券及其他借款。由于固定利率借款主要为短期借款及应付债券，因此本公司管理层认为公允价值变动风险并不重大。本公司目前并无利率对冲的政策。



(3) 利率风险—现金流量变动风险，本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的长期借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

2、信用风险

信用风险是指因交易对手或债务人未能履行其全部或部分支付义务而造成本公司发生损失的风险。可能引起本公司财务损失的信用风险敞口包括涉及信用风险的资产负债表表内项目和表外项目。在 2025 年 12 月 31 日，本公司金融资产的账面价值已代表最大信用风险敞口。资产负债表表外的最大信用风险敞口为附注十三、或有事项中披露的对外担保金额。

截至 2025 年 12 月 31 日，欠款方均系信用良好的交易对手方，信用风险敞口均在对交易对手方设定的信用额度以内。此外，本公司于每个资产负债表日根据应收款项的回收情况，计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险在可控范围内。

本公司评估了关联方或国有控股企业财务状况后向其提供了财务担保，定期对被担保单位信用记录进行监控，并密切观察被担保单位相关借款的偿还进度，另外本公司对对外担保进行了信用减值测试，不存在预期信用损失。

3、流动风险

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。

(1) 本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内及无期限	1-3 年	3 年以上
短期借款	2,503,792,126.72		
应付票据	50,000,000.00		
应付账款	1,005,370,183.74		
其他应付款	2,354,556,569.51		
包含在其他流动负债中的金融负债	30,240,000.00		
长期借款（含一年内到期的非流动负债）	1,479,674,287.54	3,656,825,086.20	16,759,069,913.80
应付债券（含一年内到期的非流动负债）	4,048,979,435.18	2,757,615,380.21	5,207,940,112.52
合计	11,472,612,602.69	6,414,440,466.41	21,967,010,026.32

(2) 管理金融负债流动性的方法：

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要、并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。



本公司将银行借款、发行债券作为重要的资金来源。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司与银行已签署授信合同尚未使用的综合授信额度折合为人民币金额为 2,255,984.50 万元。2025 年，本公司发行利率较低的中期票据 5 亿元、非公开发行公司债券 7 亿元、公开发行公司债券 10 亿元。管理层有信心如期偿还到期借款，并取得新的循环借款。

综上所述，本公司管理层认为本公司所承担的流动风险较低，对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(二) 金融资产转移

1、转移方式分类

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
背书	应收票据中尚未到期的银行承兑汇票	30,240,000.00	未终止确认	由于应收票据中的银行承兑汇票是由信用等级不高的银行承兑，已背书或贴现的银行承兑汇票不影响追索权，票据相关的信用风险和延期付款风险仍没有转移，故未终止确认。
合计		30,240,000.00		

2、因转移而终止确认的金融资产

无。

3、继续涉入的转移金融资产

项目	资产转移方式	继续涉入形成的资产金额	继续涉入形成的负债金额
应收票据中尚未到期的银行承兑汇票	背书	30,240,000.00	30,240,000.00
合计	/	30,240,000.00	30,240,000.00

十、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	-	-	700,052,353.50	700,052,353.50
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	700,052,353.50	700,052,353.50
（1）理财产品	-	-	700,052,353.50	700,052,353.50



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
(二) 投资性房地产	-	-	8,223,440,676.00	8,223,440,676.00
1. 出租用的土地使用权	-	-	-	-
2. 出租的建筑物	-	-	8,223,440,676.00	8,223,440,676.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	8,923,493,029.50	8,923,493,029.50

2、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：

本公司第三层次公允价值计量项目中的投资性房地产，主要为本公司持有出租的房屋建筑物，由具有专业资质的独立评估机构采用估值技术确定其公允价值，所使用的估值方法主要为收益法、市场法。

本公司第三层次公允价值计量项目中银行理财产品，以预期收益率预测未来现金流量，不可观察估计值是预期收益率。

十一、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	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比
江苏常州东方投资控股有限公司	有限责任公司（国有独资）	江苏常州	资本投资	1,000,000,000.00	100.00%	100.00%

本公司的最终控制方是：江苏常州东方投资控股有限公司。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、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七、3。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：

联营或合营企业名称	与本公司的关系
江苏东方赛拉弗电力发展有限公司	联营企业，直接持有其 40%股权
常州万品房地产有限公司	联营企业，间接持有其 49%股权

4、其他关联方情况



其他关联方名称	与本公司的关系
常州东方产业引导创业投资有限责任公司	同一实际控制人
常州经开创业投资管理有限公司	同一实际控制人
常州经开数据服务有限公司	同一实际控制人

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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
江苏常州东方投资控股有限公司	物业服务	2,424,740.19	2,459,665.68

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
江苏常州东方投资控股有限公司	资金占用利息	124,444.44	-

(2) 关联担保情况

截至 2025 年 12 月 31 日，母公司江苏常州东方投资控股有限公司为本公司及下属子公司向银行借款 1,126,945.00 万元提供担保。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为母公司江苏常州东方投资控股有限公司向银行借款 158,700.00 万元提供担保。

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆入金额	拆出金额	说明
江苏常州东方投资控股有限公司	1,024,000,000.00	542,260,000.00	
常州万品房地产有限公司	9,800,000.00	-	

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
应收账款	江苏常州东方投资控股有限公司	732,550.84	-	237,911.59	-
其他应收款	江苏常州东方投资控股有限公司	650,000,000.00	-	592,740,000.00	-
合计		650,732,550.84	-	592,977,911.59	-

(2) 应付项目



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	江苏常州东方投资控股有限公司	539,000,000.00	
其他应付款	常州万品房地产有限公司	276,884,300.00	267,084,300.00
合计		815,884,300.00	267,084,300.00

7、关联方承诺

无。

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 对外担保

本公司作为担保方截止 2025 年 12 月 31 日对外担保余额为 6,487,979,051.73 元。

担保方	被担保方	担保方式	担保余额
常州东方惠宇供应链管理有限公司	常州东方致远建设集团有限公司	保证	140,000,000.00
常州东方水务投资发展有限公司	常州领创建设发展有限公司	保证	100,000.00
常州东方新城房地产开发有限公司	常州领创建设发展有限公司	保证	166,916,400.00
常州东方新城房地产开发有限公司	东方君开购房人	保证	3,112,651.73
常州东方新城建设集团有限公司	常州东方致远建设集团有限公司	保证	1,561,800,000.00
常州东方新城建设集团有限公司	常州领创建设发展有限公司	保证	1,579,250,000.00
常州经开人才科创发展有限公司	常州领创建设发展有限公司	抵押+质押	705,300,000.00
常州东方新城建设集团有限公司	常州田之园生态农业科技有限公司	保证	28,000,000.00
常州东方新城建设集团有限公司	江苏常州东方投资控股有限公司	保证	1,467,000,000.00
常州东方新城建设集团有限公司	江苏科维控股集团有限公司	保证	500,000,000.00
常州经开人才科创发展有限公司	常州东方致远建设集团有限公司	保证	216,500,000.00
常州经开人才科创发展有限公司	江苏常州东方投资控股有限公司	保证	120,000,000.00
合计			6,487,979,051.73

除上述事项外，本公司无需要披露的重大或有事项。



十四、资产负债表日后事项

根据 2026 年 3 月 23 日的股权转让协议，常州东方新城集团有限公司将其持有的江苏东方赛拉弗电力发展有限公司 40%股权（认缴出资额 4000 万元，实缴出资额 4000 万元）以 3776 万元的价格转让给常州市威建智造产业发展有限公司，截止审计报告出具日，工商变更手续尚未办理。

截止审计报告出具日，本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	18,957,594,798.10	23,102,532,703.39
合计	18,957,594,798.10	23,102,532,703.39

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）其他应收款：

1）按账龄披露：

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	8,434,519,758.27	11,993,410,522.63
1 至 2 年	7,763,210,701.50	10,208,606,808.54
2 至 3 年	1,994,763,971.30	554,864,572.17
3 至 4 年	540,000,000.00	320,000,000.00
4 至 5 年	200,000,000.00	-
5 年以上	25,100,800.05	25,650,800.05
小计	18,957,595,231.12	23,102,532,703.39

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
内部往来款	17,822,421,129.07	19,742,857,019.66
资金往来	1,135,174,102.05	3,359,675,683.73
合计	18,957,595,231.12	23,102,532,703.39

3）坏账准备计提情况：



类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	18,957,595,231.12	100.00	433.02	-	18,957,594,798.10
其中：组合 1	18,957,551,929.12	100.00	-	-	18,957,551,929.12
组合 2	43,302.00	-	433.02	1.00	42,868.98
合 计	18,957,595,231.12	100.00	433.02	0.00	18,957,594,798.10

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	23,102,532,703.39	100.00	-	-	23,102,532,703.39
其中：组合 1	23,102,532,703.39	100.00	-	-	23,102,532,703.39
合 计	23,102,532,703.39	100.00	-	-	23,102,532,703.39

4) 本期无实际核销的其他应收款。

5) 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
常州东方新城房地产开发有限公司	往来款	11,117,089,559.13	3 年以内	58.64	-
常州东方棚户区改造有限公司	往来款	5,249,653,547.04	3 年以内	27.69	-
常州紫辰智造产业发展有限公司	往来款	540,000,000.00	3 至 4 年	2.85	-
常州经开表面处理科技有限公司	往来款	501,177,383.33	2 年以内	2.64	-
常州东方新城商业管理有限公司	往来款	339,045,702.12	2 年以内	1.79	-
合计	—	17,746,966,191.62	—	93.61	-

6) 期末无因资金集中管理而列报于其他应收款的款项。

2、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	8,823,521,639.51	-	8,823,521,639.51	8,820,971,639.51	-	8,820,971,639.51
对联营、合营企业投资	37,607,110.21	-	37,607,110.21	37,231,801.81	-	37,231,801.81
合 计	8,861,128,749.72	-	8,861,128,749.72	8,858,203,441.32	-	8,858,203,441.32

(1) 对子公司投资



被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
常州东方棚户区改造有限公司	1,071,370,000.00	-	-	-	-	1,071,370,000.00	-
常州东方水务投资发展有限公司	2,100,000,000.00	-	-	-	-	2,100,000,000.00	-
常州东方惠宇供应链管理有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	500,000,000.00	-
常州东方教育投资有限公司	529,200,000.00	-	-	-	-	529,200,000.00	-
常州东方环保产业发展有限公司	530,000,000.00	-	-	-	-	530,000,000.00	-
常州东方新城房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	-	-	-	-	1,300,000,000.00	-
常州东方新城商业管理有限公司	1,132,910,000.00	-	-	-	-	1,132,910,000.00	-
常州经开人才科技发展有限公司	1,657,491,639.51	-	-	-	-	1,657,491,639.51	-
常州东方华怡酒店管理有限公司	-	2,550,000.00	-	-	-	2,550,000.00	-
合计	8,820,971,639.51	2,550,000.00	-	-	-	8,823,521,639.51	-

(2) 对合营、联营企业投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业	-	-	-	-	-	-
二、联营企业						
江苏东方赛拉弗电力发展有限公司	37,231,801.81	7,000,000.00	-	375,308.40	-	-
小 计	37,231,801.81	7,000,000.00	-	375,308.40	-	-
合 计	37,231,801.81	7,000,000.00	-	375,308.40	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	-	-	-	-	-
二、联营企业					
江苏东方赛拉弗电力发展有限公司	7,000,000.00	-	-	37,607,110.21	-
小 计	7,000,000.00	-	-	37,607,110.21	-
合 计	7,000,000.00	-	-	37,607,110.21	-



3、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	21,134,387.54	19,080.00	13,427,895.68	260,728.82
其他业务	4,334,380.50	4,209,362.03	10,500,743.71	10,425,138.35
合 计	25,468,768.04	4,228,442.03	23,928,639.39	10,685,867.17

(2) 主营业务收入、主营业务成本的分解信息

合同分类	本期发生		上期发生	
	收入	成本	收入	成本
合同类型				
租金收入	10,129,406.43	19,080.00	8,991,791.75	260,728.82
劳务服务收入	11,004,981.11	-	4,436,103.93	-
合计	21,134,387.54	19,080.00	13,427,895.68	260,728.82

4、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	375,308.40	867,745.02
合计	375,308.40	867,745.02





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913200000831585821 (1/1)

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。

扫描二维码了解经营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 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1500万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月04日

执行事务合伙人 郭澳

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；企业管理；财务咨询；税务服务；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）



登记机关

2026年01月15日



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:

320000010

批准执业文号:

苏财会[2013]39号

批准执业日期:

2013年09月28日



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:



二〇一三年三月

中华人民共和国财政部制

证书序号: 0012336



出 版 号:
No. of Contribution

地址及聯絡處：江蘇省聯合書院協會
Jiangsu United Institute of Education

2003年4月11日



周敏平的年檢二通等



2007 11 15

主編 王德勝

100

1-800-368-6868

常州永申人台设计事务所有限公司

3210219891141017

1994年

Identity card No.



出 版 号:
No. of Contribution

地址及聯絡處：江蘇省聯合書院協會
Jiangsu United Institute of Education

2003年4月11日



周敏平的年檢二通等



司 電 場 公 司



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书由注册营养师、注册营养师或营养师。 This certificate is valid for another year after this renewal.



联系电话: 0234-00350180
地址: 通过 2019 年年初
江苏省注册会计师协会

道爾森外國工作單位變更事項登記
Registration of Foreign Changes of Working Unit

1998, 1999, 2000, 2001
Agreement after termination for the non-employment of the

100

Sample	1	2	3	4	5	6
Conc. of the transducer cap. fraction, % C ₆₀	0	10	20	30	40	50
ΔT	0	10	20	30	40	50

regions that border the big river network as

1994年

種人、種畜、度量



周婷(320000100217)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320000100217
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 年03 月25 日
Date of Issuance /y /m /d



周婷

女

1986-08-28

天衡会计师事务所(特殊普通合

通合伙)常州分所

320483198608280922

Identity card No.

姓 Full name

性 Sex

出生 Date of birth

日期

工作 Working unit

单位

身份 Identity card No.

证号



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.



周婷(320000100217)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d