

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

2025 年度

财务报表及审计报告



## 目 录

- 1、审计报告
- 2、合并财务报表
- 3、财务报表附注
- 4、事务所营业执照复印件
- 5、签字注册会计师资质证明复印件



# 审计报告

众会字（2026）第 06588 号

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司（以下简称“徐州国资公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2025 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

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，公允反映了徐州国资公司 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2025 年度的合并经营成果和合并现金流量。

## 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“注册会计师对合并财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于徐州国资公司，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

徐州国资公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2025 年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



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

在编制财务报表时，管理层负责评估徐州国资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算徐州国资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督徐州国资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，就可能导致对徐州国资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徐州国资公司不能持续经营。

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



(6) 就徐州国资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。



众华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026年4月25日



# 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	817,160,246.97	2,407,205,259.58
交易性金融资产	五、2	55,384,501.49	67,485,593.28
衍生金融资产			
应收票据	五、3	58,827,316.14	5,523,621.12
应收账款	五、4	13,609,701,880.01	11,846,906,731.48
应收款项融资			
预付款项	五、5	87,202,086.79	265,208,881.46
其他应收款	五、6	13,140,430,665.28	12,245,257,823.96
存货	五、7	19,612,529,155.74	21,020,652,299.78
合同资产			
持有待售资产	五、8		7,658,194.99
一年内到期的非流动资产	五、9	18,675,406.37	26,289,134.55
其他流动资产	五、10	12,913,721,573.72	10,938,094,592.91
<b>流动资产合计</b>		<b>60,313,632,832.51</b>	<b>58,830,282,133.11</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	五、11		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、12	3,050,829,183.95	2,457,882,648.62
其他权益工具投资	五、13	1,425,940,631.25	1,411,472,948.54
其他非流动金融资产	五、14	13,048,433.03	25,653,404.41
投资性房地产	五、15	14,076,615,773.67	13,996,109,800.00
固定资产	五、16	591,506,738.66	498,824,391.04
在建工程	五、17	42,154,267.77	87,308,073.43
使用权资产			
无形资产	五、18	480,896,617.27	480,032,638.72
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、19	183,875,279.66	175,953,307.78
其他非流动资产	五、20	818,694,880.74	855,062,627.96
<b>非流动资产合计</b>		<b>20,683,561,806.00</b>	<b>19,988,299,840.50</b>
<b>资产总计</b>		<b>80,997,194,638.51</b>	<b>78,818,581,973.61</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




(承上页)

# 合并资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、21	5,837,252,331.26	5,324,888,847.31
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、22	377,757,742.85	40,000,000.00
应付账款	五、23	3,200,717,911.92	3,035,328,326.88
预收款项	五、24	1,584,653.88	1,273,928.52
合同负债	五、25	201,607,603.05	1,546,314,176.02
应付职工薪酬	五、26	10,230,271.73	11,697,940.90
应交税费	五、27	2,220,181,244.76	2,112,157,270.16
其他应付款	五、28	11,375,066,721.51	5,388,862,892.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、29	8,200,923,758.67	9,782,325,373.54
其他流动负债	五、30	415,559,360.86	141,737,184.56
<b>流动负债合计</b>		<b>31,840,881,600.49</b>	<b>27,384,585,940.42</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五、31	7,892,383,864.32	8,445,750,852.98
应付债券	五、32	13,504,305,272.21	15,478,250,284.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、33	601,882,217.31	940,172,939.44
预计负债			
递延收益	五、34	40,595,015.60	42,676,409.65
递延所得税负债	五、19	663,012,942.42	665,390,592.29
其他非流动负债	五、35	1,582,603,258.11	1,623,701,586.30
<b>非流动负债合计</b>		<b>24,284,782,569.97</b>	<b>27,195,942,664.66</b>
<b>负债合计</b>		<b>56,125,664,170.46</b>	<b>54,580,528,605.08</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	五、36	2,600,000,000.00	2,600,000,000.00
其他权益工具	五、37	2,599,404,282.73	2,199,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		2,599,404,282.73	2,199,000,000.00
资本公积	五、38	11,595,817,455.96	11,656,360,147.65
减: 库存股			
其他综合收益	五、39	1,207,091,360.03	1,195,346,504.97
专项储备			
盈余公积	五、40	653,033,960.31	650,937,376.82
未分配利润	五、41	5,942,060,619.41	5,902,315,899.89
归属于母公司所有者权益合计		24,597,407,678.44	24,203,959,929.33
少数股东权益		274,122,789.61	34,093,439.20
<b>所有者权益合计</b>		<b>24,871,530,468.05</b>	<b>24,238,053,368.53</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>80,997,194,638.51</b>	<b>78,818,581,973.61</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

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

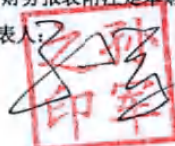
编制单位：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位：人民币元

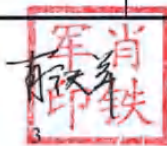
项 目	注释	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>3,314,201,168.47</b>	<b>3,017,800,622.90</b>
其中：营业收入	五、42	3,314,201,168.47	3,017,800,622.90
<b>二、营业总成本</b>		<b>3,445,984,140.50</b>	<b>3,204,056,622.18</b>
其中：营业成本	五、42	2,634,021,343.47	2,464,849,010.81
税金及附加	五、43	63,441,154.87	71,213,775.19
销售费用	五、44	427,631.16	
管理费用	五、45	60,173,117.64	58,616,681.16
研发费用			
财务费用	五、46	687,920,893.36	609,377,155.02
其中：利息费用		742,695,318.50	574,100,656.37
利息收入		1,595,173.06	5,797,926.93
加：其他收益	五、47	217,620,076.65	191,029,505.47
投资收益（损失以“-”号填列）	五、48	31,075,839.34	97,903,894.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,302,567.32	14,520,355.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、49	-58,996,174.60	-19,412,754.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、50	17,695,682.28	66,204,371.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、51	-54,760.70	15,728,866.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>75,557,690.94</b>	<b>165,197,883.89</b>
加：营业外收入	五、52	55,137,884.52	592,961.52
减：营业外支出	五、53	11,059,939.60	6,661,182.78
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>119,635,635.86</b>	<b>159,129,662.63</b>
减：所得税费用	五、54	19,653,438.34	58,054,267.03
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>99,982,197.52</b>	<b>101,075,395.60</b>
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		99,982,197.52	101,075,395.60
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）		112,833,944.11	96,861,574.99
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-12,851,746.59	4,213,820.61
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>6,653,855.06</b>	<b>30,291,424.81</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,653,855.06	30,291,424.81
1、不能重分类进损益的其他综合收益		9,149,615.79	-12,775,915.19
（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		9,149,615.79	-12,775,915.19
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-2,495,760.73	43,067,340.00
（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）金融资产重分类为计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）投资性房地产公允价值变动		-2,495,760.73	43,067,340.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>106,636,052.58</b>	<b>131,366,820.41</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		119,487,799.17	127,152,999.80
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-12,851,746.59	4,213,820.61

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位：人民币元

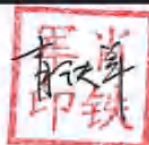
项 目	注释	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		320,664,670.90	848,567,923.75
收到的税费返还		910,764.26	638,009.76
收到其他与经营活动有关的现金	五、55	338,890,567.01	350,383,756.69
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>660,466,002.17</b>	<b>1,199,589,690.20</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,044,178,637.17	1,860,569,901.64
支付给职工以及为职工支付的现金		134,471,757.42	132,765,524.97
支付的各项税费		193,008,807.45	102,571,166.41
支付其他与经营活动有关的现金	五、55	204,987,803.82	55,294,063.98
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,576,647,005.86</b>	<b>2,151,200,657.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-916,181,003.69</b>	<b>-951,610,966.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		757,000.00	1,109,783,841.33
取得投资收益收到的现金		5,340,373.40	26,500,767.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,894,542.29	5,998,524.33
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	21,196,505.66	36,868,062.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>30,188,421.35</b>	<b>1,179,151,195.42</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		261,538,360.42	1,231,413,116.74
投资支付的现金		594,394,872.96	564,964,202.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,188.12	307,889.11
支付其他与投资活动有关的现金	五、55	73,350,329.91	233,597,577.02
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>929,294,751.41</b>	<b>2,030,282,785.56</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-899,106,330.06</b>	<b>-851,131,590.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		250,000,000.00	2,060,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		14,754,210,000.00	18,238,467,582.12
收到其他与筹资活动有关的现金	五、55	12,275,628,346.45	9,176,494,978.79
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>27,279,838,346.45</b>	<b>29,474,962,560.91</b>
偿还债务支付的现金		16,466,200,136.47	18,759,266,318.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,048,908,959.44	1,849,283,248.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		980,003.61	1,472,805.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、55	8,530,697,423.54	6,983,972,651.26
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>27,045,806,519.45</b>	<b>27,592,522,218.07</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>234,031,827.00</b>	<b>1,882,440,342.84</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-4,391,998.43	716,375.26
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,585,647,505.18	80,414,161.16
加：期初现金及现金等价物余额		2,402,457,750.15	2,322,043,588.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>816,810,244.97</b>	<b>2,402,457,750.15</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

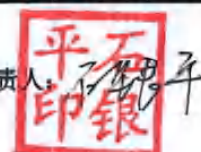
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

2025年度

编制单位：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
一、上年年末余额	2,600,000,000.00		2,199,000,000.00		11,656,360,147.65		1,195,346,504.97		550,937,376.82	5,902,315,899.89	24,203,559,929.33	34,093,439.20	24,238,053,368.53
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、本年初余额	2,600,000,000.00		2,199,000,000.00		11,656,360,147.65		1,195,346,504.97		550,937,376.82	5,902,315,899.89	24,203,559,929.33	34,093,439.20	24,238,053,368.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			400,404,282.73		-60,542,691.69		11,744,855.06		2,096,583.49	39,744,719.52	393,447,749.11	240,029,350.41	633,477,099.52
（一）综合收益总额			400,404,282.73		-43,791,796.74		6,653,855.06			112,833,944.11	119,487,799.17	-12,851,746.59	106,636,052.56
（二）所有者投入和减少资本					780,277,200.00						780,277,200.00	250,000,000.00	1,030,277,200.00
1. 所有者投入资本													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-824,068,986.74						-824,068,986.74	3,880,996.14	-820,187,990.60
（三）利润分配									2,605,683.49	-68,507,324.59	-65,901,641.10	-999,899.14	-66,901,540.24
1. 提取盈余公积									2,605,683.49	-2,605,683.49			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转							5,091,000.00		-509,100.00	-4,581,900.00			
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转权益							5,091,000.00		-509,100.00	-4,581,900.00			
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,600,000,000.00		2,599,404,282.73		11,595,817,455.96		1,207,091,360.03		653,033,960.31	5,942,980,619.40	24,597,407,676.44	274,122,789.61	24,871,530,466.05

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

项 目	上期金额										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计	少数股东权益
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,600,000,000.00		499,000,000.00		13,078,401,144.12			1,302,243,386.21		647,830,176.83	23,902,121,284.01	34,199,770.31	23,936,321,054.32
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					377,989,207.13					60,091,938.87	438,081,146.00	17,021,963.73	455,103,109.73
其他													
二、本年期初余额	2,600,000,000.00		499,000,000.00		13,456,390,351.25			1,302,243,386.21		647,830,176.83	24,340,202,430.01	51,221,734.04	24,391,424,164.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,700,000,000.00		-1,800,030,203.60			-106,896,881.24		3,107,199.99	-136,242,500.68	-17,128,294.84	-153,370,795.52
(一) 综合收益总额			1,700,000,000.00				30,291,424.81			96,861,574.99	127,152,999.80	4,213,820.61	131,366,820.41
(二) 所有者投入和减少资本					-1,800,030,203.60						-100,030,203.60		-100,030,203.60
1、所有者投入资本					861,010,000.00						861,010,000.00		861,010,000.00
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					-2,661,040,203.60						-2,661,040,203.60		-2,661,040,203.60
(三) 利润分配													
1、提取盈余公积										3,107,199.99	-29,284,190.82	-21,342,115.45	-47,519,106.28
2、提取一般风险准备										3,107,199.99	-3,107,199.99		
3、对所有者的分配													
4、其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转权益													
6、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	2,600,000,000.00		2,199,000,000.00		11,656,360,147.65			1,195,346,504.97		659,997,376.82	24,203,959,929.33	34,093,439.20	24,238,053,368.53

(后附财务报表附注是财务报表的组成部分)

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



# 徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

## 2025年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司的基本情况

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 2005 年, 为国有独资公司。本公司统一社会信用代码为 913203017786932154, 注册资本为 26 亿元, 全部由徐州经济技术开发区管理委员会出资。法定代表人: 孙军, 注册地址: 徐州经济技术开发区科技大厦三层, 企业住所: 徐州经济技术开发区科技大厦三层。

本公司设立时注册资本为 3 亿元, 由徐州经济技术开发区管理委员会以货币、房屋、土地使用权等出资。该出资业经徐州众合会计师事务所有限公司以徐众合验字[2005]第 043 号《验资报告》验证。

2010 年 12 月 31 日, 根据公司股东会决议, 公司增资 5 亿元, 注册资本从 3 亿元变更为 8 亿元, 由徐州经济技术开发区管理委员会出资, 其中: 货币出资 4 亿元, 资本公积转增 1 亿元。本次增资业经徐州中德信会计师事务所有限公司以徐中德信验字[2010]第 215 号《验资报告》验证。

2012 年 12 月, 根据公司股东会决议, 公司增资 12 亿元, 注册资本从 8 亿元变更为 20 亿元, 由徐州经济技术开发区管理委员会出资, 其中: 货币出资 1.8 亿元, 资本公积转增 10.2 亿元。本次增资业经徐州中德信会计师事务所有限公司以徐中德信验字[2013]第 001 号《验资报告》验证。

2017 年 11 月, 根据公司股东会决议, 公司增资 6 亿元, 注册资本从 20 亿元变更为 26 亿元, 由徐州经济技术开发区管理委员会认缴出资。

2023 年 5 月, 徐州经济技术开发区管理委员会将其持有的 100% 股权划转至徐州市产业发展控股集团有限公司, 公司控股股东由徐州经济技术开发区管理委员会变更为徐州市产业发展控股集团有限公司。

本公司经营范围主要包括: 土地开发, 基本建设投资, 国有资产经营管理。本公司主要业务板块为土地开发, 安置房建设、基础设施建设、水电配套工程施工、供水和物业管理等。

本公司营业期限自 2005 年 9 月至永久。

本财务报表经本公司董事会决议批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2



月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

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

## 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

## 三、重要会计政策和会计估计

### 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 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况及 2025 年度的合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

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

### 3、营业周期

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。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下的合并

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

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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，调整资本公积中的资本溢价，资本公积中资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### （2）非同一控制下的合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合



并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### （1）控制的判断标准



合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

## （2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条



款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

### 7、现金及现金等价物的确定标准

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

### 8、外币业务和外币报表折算

#### （1）外币交易的折算方法

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

#### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

#### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。



境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产分类、确认和计量

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

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

#### ①以摊余成本计量的金融资产

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



### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担



保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

### （4）金融负债的终止确认

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

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

### （5）金融资产和金融负债的抵销

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



内分别列示，不予相互抵销。

#### (6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

### 10、金融资产减值

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

#### (1) 减值准备的确认方法

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

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

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

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

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准



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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类别、信用风险级别、账龄组合、款项性质、债务人信誉、债务人与公司的关系等，在组合的基础上评估信用风险。

### (4) 金融资产减值的会计处理方法

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

### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

#### ① 应收票据

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

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	以银行承兑汇票中承兑银行的信用评级作为信用风险特征



项目	确定组合的依据
商业承兑汇票	考虑出票人信用等级并结合历史违约率作为信用风险特征

信誉较好的银行承兑汇票一般不考虑计提坏账准备。

②应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与交易对象关系为信用风险特征划分组合
政府组合	以与交易对象信誉为信用风险特征划分组合

政府组合包括政府部门、政府直接控股的全资子公司（下同）。

③应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。应收款项融资的信用损失确定方法参照应收票据和应收账款。

④其他应收款

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

项目	确定组合的依据
账龄组合	以账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与交易对象关系为信用风险特征划分组合
政府组合	以与交易对象信誉为信用风险特征划分组合
押金、保证金组合	明显不具有回收风险的应收款项等组合
备用金组合	明显不具有回收风险的应收款项等组合

⑤关联方组合、政府组合、押金、保证金组合、备用金组合统称为无风险组合，无风险组合不计提损失准备。账龄组合计提预期信用损失的方法：

账龄	应收账款计提比例(%)	合同资产计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	0	0	0
1-2 年	5	5	5
2-3 年	10	10	10



账龄	应收账款计提比例(%)	合同资产计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3-5 年	50	50	50
5 年以上	100	100	100

#### ⑥按照单项认定单项计提预期信用损失的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品、合同履约成本、土地开发成本、安置房开发成本及开发产品等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。领用或发出存货，采用先进先出或加权平均法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。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；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌



价准备。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

## 13、长期股权投资



本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

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

#### （1）投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股



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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。



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

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入调整资本公积中的资本溢价，资本公积中的资本溢价不足冲减的，调整留存收益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

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



确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

#### 14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确



认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-40	3-5	2.375-4.85
2	机器设备	5-10	3-5	9.5-19.4
3	运输设备	5-10	3-5	9.5-19.4
4	供水管网	15-20	3-5	4.85-6.33
5	办公设备	3-15	3-5	6.33-32.33
6	其他设备	3-15	3-5	6.33-32.33

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

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

### (4) 其他说明

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

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

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

## 16、在建工程

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



定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

### 17、借款费用

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

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

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

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

如果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，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### 18、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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



资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

### 19、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 20、合同资产与合同负债

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

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、10。

合同负债，是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实



际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。

## 21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

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

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

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

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

## 22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出；③该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

## 23、优先股、永续债等其他金融工具

### （1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换



金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

#### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 24、收入

### 1、公司收入主要来源于以下业务类型及收入确认方法

#### (1) 收入确认的一般原则

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部



分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

## （2）各业务类型收入确认和计量具体政策

### 1) 销售商品收入

公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让安置房及石料的单项履约义务。公司在综合考虑下列因素的基础上，以商品的控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

### 2) 建造服务收入

公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设、土地整理等履约义务，由于客户能够控制公司履约过程中的在建资产，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法，根据累计已发生的成本占预计合同总成本的比例确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### 3) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，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。

## 25、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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



本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 26、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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定时间内收到；4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的



相关成本费用或损失的，确认为递延收益，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费用；用于补偿已经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费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或对调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 27、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

## 28、租赁

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

### （1）本公司作为承租人

#### ①初始计量

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



## ②后续计量

本公司自租赁期开始的当月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，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

## ③短期租赁和低价值资产租赁

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

### （2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

#### ①经营租赁

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

#### ②融资租赁

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

## 29、公允价值计量

### 1、公允价值初始计量

本公司对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用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计量公允



价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

## 2、估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债，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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

## 3、公允价值层次划分

本公司根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 30、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

本年度无需要披露的会计政策变更。

### (2) 会计估计变更

本年度无需要披露的会计估计变更。

## 四、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率征收率
增值税	水费	13% / 3%
	土地开发收入、工程施工收入、安置房销售收入	9%
	代建管理费、物业管理收入、利息收入	6%
	不动产租赁收入	9% / 5%
	电费	13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25% / 20%



本公司对 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产形成的租赁收入选择简易计税办法，征收率为 5%。

## 2、税收优惠及批文

财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税，执行期限至 2027 年 12 月 31 日。

财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号《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》，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。

财政部 税务总局 科技部 教育部公告 2023 年第 42 号《关于继续实施科技企业孵化器、大学科技园和众创空间有关税收政策的公告》，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象，其使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税，执行期限为 2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

再生水业务属于《资源综合利用企业所得税优惠目录（2021 年版）》规定的资源综合利用，享受企业所得税优惠，减按收入的 90% 计入应纳税所得额。

本公司收到政府通过财政或其他部门拨付的财政性资金补助，根据政府和财政相关文件要求计入其他收益，并作为不征税收入处理。

## 五、合并财务报表项目注释

下列注释项目，除非特别注明，“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

### 1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	175.72	524.34
银行存款	816,762,493.51	2,407,155,968.28
其他货币资金	397,577.74	48,766.96
<b>合计</b>	<b>817,160,246.97</b>	<b>2,407,205,259.58</b>

注：货币资金期末使用受限制状况详见本附注五、57 “所有权或使用权受限制的资产”。

### 2、交易性金融资产



项目	期末余额	上年年末余额
思路迪医药股份（1244）	348,686.89	206,587.93
天地聚合（2479）	55,035,814.60	67,279,005.35
<b>合计</b>	<b>55,384,501.49</b>	<b>67,485,593.28</b>

注：天地聚合（2479）是天聚地合(苏州)科技股份有限公司在港交所上市的股票，因未按期披露 2024 年度审计报告，该支股票自 2025 年 4 月 1 日起停牌，期末余额是停牌前一日收盘价。

### 3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	35,440,394.34	5,523,621.12
商业承兑汇票	23,386,921.80	
小计	58,827,316.14	5,523,621.12
减：坏账准备		
<b>合计</b>	<b>58,827,316.14</b>	<b>5,523,621.12</b>

### 4、应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,440,262,589.33	3,030,119,918.58
1 至 2 年	2,898,323,618.73	2,035,086,784.80
2 至 3 年	558,403,837.35	767,889,076.35
3 至 5 年	3,277,491,543.43	2,550,978,471.96
5 年以上	3,441,557,744.42	3,468,588,386.58
小计	13,616,039,333.26	11,852,662,638.27
减：坏账准备	6,337,453.25	5,755,906.79
<b>合计</b>	<b>13,609,701,880.01</b>	<b>11,846,906,731.48</b>

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	13,616,039,333.26	100.00	6,337,453.25	0.05	13,609,701,880.01
其中：无风险组合	13,562,704,680.58	99.61			13,562,704,680.58
账龄组合	53,334,652.68	0.39	6,337,453.25	11.88	46,997,199.43
<b>合计</b>	<b>13,616,039,333.26</b>	<b>100.00</b>	<b>6,337,453.25</b>	<b>—</b>	<b>13,609,701,880.01</b>



(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	11,852,662,638.27	100.00	5,755,906.79	0.05	11,846,906,731.48
其中：无风险组合	11,840,812,797.77	99.90			11,840,812,797.77
账龄组合	11,849,840.50	0.10	5,755,906.79	48.57	6,093,933.71
<b>合计</b>	<b>11,852,662,638.27</b>	<b>100.00</b>	<b>5,755,906.79</b>	<b>—</b>	<b>11,846,906,731.48</b>

(3) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他减少	
按组合计提坏账准备的应收账款	5,755,906.79	581,546.46			6,337,453.25

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	欠款金额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
徐州经济技术开发区住房和城乡建设局	5,816,432,964.13	42.72	
徐州经济技术开发区管理委员会	4,443,446,228.73	32.63	
徐州经济技术开发区科技教育局	1,913,024,219.57	14.05	
徐州经济技术开发区金筑建设有限公司	811,064,843.47	5.96	
徐州经济技术开发区征迁管理办公室	248,719,371.98	1.83	
<b>合计</b>	<b>13,232,687,627.88</b>	<b>97.19</b>	

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	81,435,941.45	93.39	249,010,653.16	93.89
1 至 2 年	585,820.60	0.67	4,558,771.48	1.72
2 至 3 年	844,567.09	0.97	1,061,169.24	0.40
3 年以上	4,335,757.65	4.97	10,578,287.58	3.99
<b>合计</b>	<b>87,202,086.79</b>	<b>100.00</b>	<b>265,208,881.46</b>	<b>100.00</b>



## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
徐州市自然资源规划局 (土地出让金)	61,840,000.00	70.92
湖北冠景置业有限公司	18,156,970.89	20.82
徐州佰联管道工程有限公司	1,285,881.28	1.47
徐州市工业设备安装有限责任公司	844,567.09	0.97
中国石油天然气股份有限公司江苏徐州销售分公司	671,931.54	0.77
<b>合计</b>	<b>82,799,350.80</b>	<b>94.95</b>

## 6、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	13,140,430,665.28	12,245,257,823.96
应收利息		
应收股利		
<b>合计</b>	<b>13,140,430,665.28</b>	<b>12,245,257,823.96</b>

## (1) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	9,954,558,899.21	4,550,672,567.12
1 至 2 年	262,925,320.58	4,331,898,059.09
2 至 3 年	1,030,656,578.85	1,081,312,935.81
3 至 5 年	1,581,282,406.89	1,849,824,424.35
5 年以上	334,706,206.42	453,615,865.28
小计	13,164,129,411.95	12,267,323,851.65
减: 坏账准备	23,698,746.67	22,066,027.69
<b>合计</b>	<b>13,140,430,665.28</b>	<b>12,245,257,823.96</b>

## (2) 其他应收款按款项性质列示

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	13,146,452,100.95	12,246,382,268.22
备用金	196,819.28	788,845.58
保证金、押金	283,500.00	427,127.00
代收代付款	7,723,841.72	7,752,460.85
资产处置款	9,473,150.00	11,973,150.00
小计	13,164,129,411.95	12,267,323,851.65
减: 坏账准备	23,698,746.67	22,066,027.69
<b>合计</b>	<b>13,140,430,665.28</b>	<b>12,245,257,823.96</b>



(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	19,236,208.18		2,829,819.51	22,066,027.69
年初其他应收款余额在本期				
——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	1,632,718.98			1,632,718.98
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	20,868,927.16		2,829,819.51	23,698,746.67

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
徐州市产业发展控股集团有限公司	7,291,183,299.59	55.39	
徐州经济技术开发区土地储备中心	2,332,552,787.00	17.72	
徐州经济技术开发区财政局	1,133,003,610.22	8.61	
徐州艾博信投资发展有限公司	819,000,000.00	6.22	
徐州金一商贸有限公司	553,053,208.70	4.20	
合计	12,128,792,905.51	92.14	

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	11,817,259.20		11,817,259.20	8,192,575.90		8,192,575.90
开发成本	2,054,945,529.08		2,054,945,529.08	3,210,568,234.76		3,210,568,234.76
待开发土地	9,173,744,173.58		9,173,744,173.58	9,617,937,031.28		9,617,937,031.28
低值易耗品				11,271.96		11,271.96
合同履约成本	8,372,022,193.88		8,372,022,193.88	8,183,943,185.88		8,183,943,185.88
合计	19,612,529,155.74		19,612,529,155.74	21,020,652,299.78		21,020,652,299.78



## (2) 开发成本

项目	期末余额	上年年末余额
西朱安置小区	2,054,945,529.08	1,828,463,793.72
誉峰苑安置小区		1,377,168,370.38
房亭北苑经济适用房项目		4,936,070.66
<b>合计</b>	<b>2,054,945,529.08</b>	<b>3,210,568,234.76</b>

## (3) 待开发土地

项目	期末余额	上年年末余额
金龙湖公园	147,509,039.00	147,509,039.00
环湖一路内侧	119,953,800.00	119,953,800.00
凤凰山集聚区项目	229,000,555.90	229,000,555.90
2021-22号地块	492,699,696.68	492,699,696.68
2020-67号地块	49,064,667.94	49,064,667.94
2021-G37号地块	1,068,751.81	1,068,751.81
2021-G36号地块	7,836,871.70	7,836,871.70
2022-44号地块	45,333,307.04	45,333,307.04
2021-67号地块	208,082,171.00	208,082,171.00
2022-68号地块	496,495,956.00	496,490,997.00
2022-69号地块	299,759,619.00	299,759,619.00
2022-70号地块	427,999,423.00	427,999,423.00
2023-17号地块	556,246,611.00	556,246,611.00
2023-45号地块	260,727,289.00	260,727,289.00
2023-31号地块	571,704,185.00	571,704,185.00
2023-32号地块	530,492,863.00	530,492,863.00
2023-33号地块	608,777,238.00	608,777,238.00
2023-34号地块	311,105,504.00	311,105,504.00
2023-63号地块	90,171,623.00	90,166,628.00
2023-50地块	129,907,547.00	129,903,456.00
2023-64地块	376,006,778.00	376,000,695.00
2023-60地块	269,907,641.00	269,902,537.00
2023-61地块	18,346,111.00	18,343,462.00
2023-51地块	90,656,595.00	90,652,965.00
2023-58地块	455,346,891.00	455,337,582.00
2021-65地块	571,706,155.21	571,706,155.21
2022-66号地块		989,296,213.00



项目	期末余额	上年年末余额
2022-67号地块	601,422,456.00	601,416,223.00
2023-59地块	524,360,488.00	524,350,793.00
2024--7地块	137,012,164.00	137,007,732.00
2024-G24号地块	20,714,489.11	
2024-G25地块	11,922,286.04	
2024-G30号地块	20,869,308.79	
2024-G31号地块	19,878,503.34	
2024-G32号地块	25,740,740.64	
2024-G33号地块	36,543,109.34	
2024-G34号地块	35,469,839.79	
2024-G35号地块	26,999,890.19	
2024-G36号地块	26,772,829.53	
2024-G37号地块	30,612,186.32	
2024-G38号地块	29,817,474.04	
2024-G39号地块	34,850,659.17	
2025-7号	188,900,859.00	
2025-56号	35,950,000.00	
合计	9,173,744,173.58	9,617,937,031.28

(4) 期末未办妥权证的待开发土地合计为 224,850,859.00 元。主要为 2025-7 号地块、2025-56 号地块。

(5) 本期存货发生额中资本化的借款费用为 422,619,270.53 元。

(6) 期末用于抵押的存货账面价值详见本附注五、57“所有权或使用权受限制的资产”。

#### 8、持有待售资产

项目	期末余额	上年年末余额
徐州和光照明科技有限公司		3,770,555.25
徐州优健数据科技有限公司		3,887,639.74
合计		7,658,194.99

#### 9、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的借款保证金	18,675,406.37	26,289,134.55
一年内到期的定期存单		
合计	18,675,406.37	26,289,134.55



期末用于质押的存单和保证金价值详见本附注五、57“所有权或使用权受限制的资产”。

#### 10、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交税费	146,235,303.58	144,522,852.27
待处理资产	8,850.00	8,850.00
留抵增值税	277,307,803.45	254,902,899.87
借款、银票保证金	329,829,552.43	183,352,410.95
定期存单	627,701,928.43	609,100,963.58
拆出资金	11,564,163,393.91	9,797,641,822.04
小计	12,945,246,831.80	10,989,529,798.71
减：坏账准备	31,525,258.08	51,435,205.80
<b>合计</b>	<b>12,913,721,573.72</b>	<b>10,938,094,592.91</b>

期末用于质押的存单和保证金价值详见本附注五、57“所有权或使用权受限制的资产”。



11、债权投资

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
债务工具投资	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
委托贷款				
减：一年内到期的债权投资				
合计	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00

注：名扬映画(北京)文化传媒有限公司上年年末余额和期末余额均为零，系全额计提减值准备所致。

12、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	
一、合营企业								
无								
二、联营企业								
徐州市华晨科技小额贷款有限公司	47,357,503.42			1,081,179.86				48,438,683.28
徐州华开热力有限公司	68,357,017.38			10,640,123.77				78,997,141.15
徐州世贸跨境电子商务服务有限公司								
江苏金润产业投资有限公司	2,046,350.93			-60,497.72				1,985,853.21



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
徐州卓瓴企业咨询有限公司				1,095,902.29					1,095,902.29	
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	2,103,075,165.08			3,391,739.63		-16,750,904.95			2,089,715,999.76	
丽芯成（徐州）电子有限公司										3,423,000.00
徐州圆信城市智能科技有限公司	4,898,105.95			-414,247.90					4,483,858.05	
徐州产发产业投资基金合伙企业（有限合伙）	232,148,505.86	594,394,872.96		-431,632.61					826,111,746.21	
<b>合计</b>	<b>2,457,882,648.62</b>	<b>594,394,872.96</b>		<b>15,302,567.32</b>		<b>-16,750,904.95</b>			<b>3,050,829,183.95</b>	<b>3,423,000.00</b>

注：徐州世贸通跨境电商电子商务有限公司上年年末余额和期末余额均为零，系按权益法核算将投资成本减计为零。丽芯成（徐州）电子有限公司上年年末余额和期末余额均为零，系全额计提减值准备所致。



**13、其他权益工具投资**

被投资单位	期末余额	上年年末余额
徐州地铁集团有限公司	496,455,617.77	493,440,332.74
紫金财产保险股份有限公司	40,300,237.06	38,995,493.58
江苏集萃道路工程技术与装备研究所有限公司	3,951,716.08	3,841,710.54
徐州市战略性新兴产业母基金有限公司	417,213,653.16	413,177,705.14
徐州市国盛轨道交通建设发展有限公司	279,125,474.43	279,123,773.79
徐州博康化学科技股份有限公司	182,893,932.75	182,893,932.75
徐州和光照明科技有限公司	6,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,425,940,631.25</b>	<b>1,411,472,948.54</b>

注：徐州青云清洁技术开发有限公司已被吊销多年，预计无法收回投资，公允价值为零。

**14、其他非流动金融资产**

项目名称	期末余额	上年年末余额
徐州道盛金融科技基金（有限合伙）	13,048,433.03	25,653,404.41
<b>合计</b>	<b>13,048,433.03</b>	<b>25,653,404.41</b>

**15、投资性房地产**

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、上年年末余额	10,204,454,900.00	3,791,654,900.00	13,996,109,800.00
二、本期变动	107,933,773.67	-27,427,800.00	80,505,973.67
加：外购	124,353,286.14		124,353,286.14
在建工程转入			
无形资产转入			
固定资产转入			
其他转入	20,687,100.00		20,687,100.00
其他综合收益变动	-3,327,680.98		-3,327,680.98
公允价值变动	-28,077,312.47	-6,740,700.00	-34,818,012.47
减：处置	1,486,619.02		1,486,619.02
其他转出	4,215,000.00	20,687,100.00	24,902,100.00
三、期末余额	10,312,388,673.67	3,764,227,100.00	14,076,615,773.67

(2) 期末未办妥产权证的房屋建筑物账面价值合计为 15,990,020.00 元，主要是 C3 综合楼工程。期末未办妥房产证的房屋建筑物账面价值合计为 5,282,020,500.00 元。主要为光伏基地（鑫霖产业园）、台湾精密制造产业园高标准厂房、半导体加速器二期、金弗新能源电池生产设备智能



制造基地、东山养老院和软件园助推器。

(3) 期末用于抵押的投资性房地产账面价值详见本附注五、57“所有权或使用权受限制的资产”。

#### 16、固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	591,506,738.66	498,824,391.04
固定资产清理		
合计	591,506,738.66	498,824,391.04





## (1) 固定资产

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	供水管网	其他	合计
一、账面原值							
1、上年年末余额	422,777,927.60	55,885,269.75	56,949,504.66	8,314,786.48	145,692,843.20	66,839,057.77	756,459,389.46
2、本期增加金额	127,862,227.25	1,057,185.30	921,182.53	431,226.38		1,196,319.94	131,468,141.40
(1) 外购		1,057,185.30	921,182.53	405,585.35		521,301.89	2,905,255.07
(2) 在建工程转入	123,370,027.25					601,580.05	123,971,607.30
(3) 无偿划入	277,200.00						277,200.00
(4) 投资性房地产转入	4,215,000.00						4,215,000.00
(5) 其他转入				25,641.03		73,438.00	99,079.03
3、本期减少金额	545,806.27	1,006,290.53	1,120,329.48	183,221.96	7,130.00	117,106.76	2,979,885.00
(1) 处置或报废	545,806.27	1,006,290.53	1,120,329.48	109,783.96	7,130.00	91,465.73	2,880,805.97
(2) 其他转出				73,438.00		25,641.03	99,079.03
(3) 合并范围减少转出							
4、期末余额	550,094,348.58	55,936,164.52	56,750,357.71	8,562,790.90	145,685,713.20	67,918,270.95	884,947,645.86
二、累计折旧							
1、上年年末余额	45,824,373.51	41,038,054.37	33,264,308.59	6,008,419.65	94,084,372.26	37,415,470.04	257,634,998.42
2、本期增加金额	18,625,336.06	2,243,848.41	7,070,611.21	486,109.25	6,592,303.50	3,317,182.29	38,335,390.72
(1) 计提	18,625,336.06	2,243,848.41	7,070,611.21	461,750.27	6,592,303.50	3,247,843.69	38,241,693.14
(2) 其他增加				24,358.98		69,338.60	93,697.58
3、本期减少金额	513,855.56	975,343.84	753,134.06	166,445.79	6,916.10	113,786.59	2,529,481.94
(1) 处置或报废	513,855.56	975,343.84	753,134.06	97,107.18	6,916.10	89,427.61	2,435,784.35

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	供水管网	其他	合计
(2) 其他转出				69,338.61		24,358.98	93,697.59
(3) 合并范围减少转出							
4、期末余额	63,935,854.01	42,306,558.94	39,581,785.74	6,328,083.11	100,669,759.66	40,618,865.74	293,440,907.20
三、减值准备							
1、上年年末余额							
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、年初账面价值	376,953,554.09	14,847,215.38	23,685,196.07	2,306,366.83	51,608,470.94	29,423,587.73	498,824,391.04
2、期末账面价值	486,158,494.57	13,629,605.58	17,168,571.97	2,234,707.79	45,015,953.54	27,299,405.21	591,506,738.66

(2) 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 81,179,771.39 元。

(3) 期末未办妥权证的固定资产账面价值 27,073,795.08 元，主要是鸿星养老院等房产；期末未办妥房产证的房屋建筑物账面价值合计为 87,664,209.02 元，主要是运河北污水处理厂。

(4) 期末用于抵押的固定资产账面价值详见本附注五、57“所有权或使用权受限制的资产”。

#### 17、在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	42,154,267.77	87,308,073.43
工程物资		
合计	42,154,267.77	87,308,073.43



## (1) 在建工程情况

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额
运河北污水处理厂项目				59,055,359.06
蟠桃扩建项目-蟠桃剧场	140,000.00		140,000.00	
给水工程	42,014,267.77		42,014,267.77	28,139,226.02
东湖公交首末站				113,488.35
合计	42,154,267.77		42,154,267.77	87,308,073.43

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	上年年末余额		本期增加	转入投资性房地产	转入固定资产	其他减少	期末余额
		账面余额	跌价准备					
运河北污水处理厂项目	12934.16 万元		59,055,359.06	28,608,849.96		87,664,209.02		
弘元新材料 110KV 变电站二期增容工程				23,891,430.68		23,891,430.68		
经开区新增停车场				11,814,387.55		11,814,387.55		
合计			59,055,359.06	64,314,668.19		123,370,027.25		

(3) 本期在建工程发生额中资本化的借款费用为 2,316,693.96 元。



## 18、无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	经营权	软件	其他	合计
一、账面原值					
1、上年年末余额	62,959,689.71	422,666,962.22	2,428,350.16		488,055,002.09
2、本期增加金额		1,759,874.74	107,185.84	915,952.52	2,783,013.10
(1) 购置		1,759,874.74	107,185.84	611,002.02	2,478,062.60
(2) 其他转入				304,950.50	304,950.50
3、本期减少金额		304,950.50			304,950.50
(1) 处置					
(2) 其他转出		304,950.50			304,950.50
4、期末余额	62,959,689.71	424,121,886.46	2,535,536.00	915,952.52	490,533,064.69
二、累计摊销					
1、上年年末余额	5,869,175.79	42,062.14	2,111,125.44		8,022,363.37
2、本期增加金额	1,377,376.67		110,520.97	168,248.55	1,656,146.19
(1) 计提	1,377,376.67		110,520.97	126,186.41	1,614,084.05
(2) 其他转入				42,062.14	42,062.14
3、本期减少金额		42,062.14			42,062.14
(1) 处置					
(2) 其他转出		42,062.14			42,062.14
4、期末余额	7,246,552.46		2,221,646.41	168,248.55	9,636,447.42
三、减值准备					
1、上年年末余额					
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	55,713,137.25	424,121,886.46	313,889.59	747,703.97	480,896,617.27
2、年初账面价值	57,090,513.92	422,624,900.08	317,224.72		480,032,638.72

(2) 期末用于抵押的土地使用权价值详见本附注五、57“所有权或使用权受限制的资产”。

(3) 期末未办妥权证的土地为饲料厂项目，账面价值合计 1,794,400.00 元。

(4) 徐州经济技术开发区蟠桃文化旅游发展有限公司投资建设宝莲寺景区而获得景区经营权，该项经营权无期限，不进行摊销。



## 19、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	47,851,598.28	11,962,899.57	46,960,877.35	11,740,219.35
未实现内部交易	96,520,708.84	24,130,177.21	87,306,119.88	21,826,529.97
金融工具公允价值变动	16,417,144.96	4,104,286.24	4,482,173.56	1,120,543.39
投资性房地产公允价值变动	574,711,666.56	143,677,916.64	565,064,060.28	141,266,015.07
<b>合计</b>	<b>735,501,118.64</b>	<b>183,875,279.66</b>	<b>703,813,231.07</b>	<b>175,953,307.78</b>

### (2) 递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,564,830,256.96	641,207,564.24	2,593,328,344.16	648,332,086.04
金融工具公允价值变动	87,221,512.72	21,805,378.18	68,234,025.00	17,058,506.25
<b>合计</b>	<b>2,652,051,769.68</b>	<b>663,012,942.42</b>	<b>2,661,562,369.16</b>	<b>665,390,592.29</b>

## 20、其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
与长期资产相关的预付款项		
借款、银票保证金	31,819,938.62	47,214,051.27
公租房	849,054,675.54	848,933,045.22
小计	880,874,614.16	896,147,096.49
减：累计折旧	62,179,733.42	41,084,468.53
<b>合计</b>	<b>818,694,880.74</b>	<b>855,062,627.96</b>

期末未办妥权证的公租房账面价值 100,515,402.50 元，主要是经济技术开发区软件园英才公寓。

## 21、短期借款

### (1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	上年年末余额
质押借款（已贴现未到期票据）	100,000,000.00	390,000,000.00
质押借款	470,321,597.23	
保证借款	4,845,584,984.03	3,218,705,887.96
信用借款	421,345,750.00	1,716,182,959.35
<b>合计</b>	<b>5,837,252,331.26</b>	<b>5,324,888,847.31</b>

(2) 期末无已到期未偿还的短期借款。



**22、应付票据**

类别	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	337,757,742.85	40,000,000.00
商业承兑汇票	40,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>377,757,742.85</b>	<b>40,000,000.00</b>

注：期末无已到期未支付的应付票据。

**23、应付账款**

## (1) 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程款	344,301,343.11	285,934,702.67
暂估款	2,811,506,653.17	2,693,279,883.56
购水款		3,152,388.31
材料设备采购款	44,909,915.64	52,961,352.34
<b>合计</b>	<b>3,200,717,911.92</b>	<b>3,035,328,326.88</b>

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款主要为工程暂估款，金额为 2,221,702,154.43 元。

**24、预收账款**

## (1) 预收账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
租金	1,584,653.88	1,273,928.52
<b>合计</b>	<b>1,584,653.88</b>	<b>1,273,928.52</b>

(2) 不存在账龄超过 1 年的重要预收账款。

**25、合同负债**

项目	期末余额	上年年末余额
水费、房费、电费、物业费	10,212,307.97	11,226,569.34
预收工程款	146,763,421.58	147,046,692.95
预收购房款	15,229,357.80	1,356,908,838.29
经营权转让款	29,402,515.70	31,132,075.44
<b>合计</b>	<b>201,607,603.05</b>	<b>1,546,314,176.02</b>

**26、应付职工薪酬**

## (1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,697,940.90	66,172,888.71	67,640,557.88	10,230,271.73
二、离职后福利-设定提存计划		6,465,787.15	6,465,787.15	
<b>合计</b>	<b>11,697,940.90</b>	<b>72,638,675.86</b>	<b>74,106,345.03</b>	<b>10,230,271.73</b>



## (2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,678,573.60	51,394,758.29	52,885,587.17	10,187,744.72
2、职工福利费	3,270.22	3,480,061.13	3,476,776.08	6,555.27
3、社会保险费		5,667,190.07	5,667,190.07	
其中：医疗保险费		4,235,051.95	4,235,051.95	
工伤保险费		1,113,246.01	1,113,246.01	
生育保险费		318,892.11	318,892.11	
4、住房公积金		4,780,706.12	4,780,706.12	
5、工会经费	16,097.08	652,871.55	632,996.89	35,971.74
6、职工教育经费		197,301.55	197,301.55	
<b>合计</b>	<b>11,697,940.90</b>	<b>66,172,888.71</b>	<b>67,640,557.88</b>	<b>10,230,271.73</b>

## (3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		6,150,406.88	6,150,406.88	
2、失业保险费		315,380.27	315,380.27	
<b>合计</b>		<b>6,465,787.15</b>	<b>6,465,787.15</b>	

## 27、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,037,771,771.14	965,904,018.25
城建税	83,620,411.31	72,486,429.03
教育费附加	59,767,726.70	53,150,506.09
房产税	34,442,200.36	38,162,600.63
土地使用税	72,173,455.28	71,421,298.80
企业所得税	809,063,240.09	788,033,386.54
个人所得税	321,801.45	32,527.25
土地增值税	121,896,714.03	121,896,714.03
印花税	1,123,924.40	1,069,789.54
<b>合计</b>	<b>2,220,181,244.76</b>	<b>2,112,157,270.16</b>

## 28、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	14,203,010.96	4,401,369.86
其他应付款	11,360,863,710.55	5,384,461,522.67
<b>合计</b>	<b>11,375,066,721.51</b>	<b>5,388,862,892.53</b>



(1) 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
应付少数股东股利		
应付永续债股利	14,203,010.96	4,401,369.86
<b>合计</b>	<b>14,203,010.96</b>	<b>4,401,369.86</b>

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	上年年末余额
押金、保证金	12,391,678.55	21,347,937.84
代收款	14,697,537.51	471,970.09
往来款	11,333,214,494.49	5,361,426,614.74
暂借款	560,000.00	1,215,000.00
<b>合计</b>	<b>11,360,863,710.55</b>	<b>5,384,461,522.67</b>

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额
徐州创原包装材料有限公司	2,080,000.00
徐州城置有限公司	24,000,000.00
徐州经济技术开发区东城建设有限公司	290,000,000.00
徐州经济技术开发区财政局	4,644,164.00
<b>合计</b>	<b>320,724,164.00</b>

29、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,341,701,873.24	954,430,019.94
一年内到期的应付债券	5,736,664,847.14	7,376,850,521.97
一年内到期的长期应付款	664,427,335.18	826,585,610.07
一年内到期的其他非流动负债	50,840,000.00	50,840,000.00
长期借款利息	10,523,195.13	12,786,902.85
应付债券利息	381,459,406.82	542,048,457.43
长期应付款利息	14,368,645.14	17,642,461.83
其他非流动负债利息	938,456.02	1,141,399.45
<b>合计</b>	<b>8,200,923,758.67</b>	<b>9,782,325,373.54</b>

30、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
25 徐州经开 SCP001	400,383,561.64	



项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	15,175,799.22	141,737,184.56
<b>合计</b>	<b>415,559,360.86</b>	<b>141,737,184.56</b>

注：本公司于 2025 年 12 月 11 日公开发行了 2025 年度第一期超短期融资券（简称 25 徐州经开 SCP001），发行金额为人民币 4 亿元，债券期限为 180 日，票面年利率为 1.75%，到期一次还本付息。

### 31、长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	上年年末余额
质押借款	115,500,000.00	70,000,000.00
抵押借款	5,508,268,398.23	5,620,619,533.59
保证借款	3,610,317,339.33	3,305,561,339.33
信用借款		404,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,341,701,873.24	954,430,019.94
<b>合计</b>	<b>7,892,383,864.32</b>	<b>8,445,750,852.98</b>

(2) 期末无已到期未偿还的长期借款。

### 32、应付债券

#### (1) 应付债券分类

项目	期末余额	上年年末余额
定向债务融资工具（PPN）	999,751,278.11	3,775,864,689.83
中期票据（MTN）	10,204,103,025.17	10,987,463,682.27
公司债	5,299,009,032.12	5,296,093,593.73
美元债	2,738,106,783.95	2,795,678,840.14
减：一年内到期的应付债券	5,736,664,847.14	7,376,850,521.97
<b>合计</b>	<b>13,504,305,272.21</b>	<b>15,478,250,284.00</b>



## (2) 债券的增减变动 (正数表示增加, 负数表示减少, 金额单位为人民币万元)

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 徐州经开 PPN001	100,000.00	2020-1-6	5 年	100,000.00	77,997.76		2.24	-78,000.00	
20 徐州经开 MTN001	100,000.00	2020-2-26	5 年	100,000.00	100,004.85		-4.85	-100,000.00	
20 徐州经开 MTN002	100,000.00	2020-4-9	5 年	100,000.00	100,003.23		-3.23	-100,000.00	
22 徐州经开 MTN001	160,000.00	2022-1-7	3 年	160,000.00	159,987.74		12.26	-160,000.00	
22 徐州经开 MTN002	50,000.00	2022-1-14	3 年	50,000.00	49,992.77		7.23	-50,000.00	
22 徐州经开 MTN003	50,000.00	2022-4-18	5 年	50,000.00	49,782.51		57.92	-9,800.00	40,040.43
22 徐州经开 MTN004	40,000.00	2022-4-26	3 年	40,000.00	39,967.04		32.96	-40,000.00	
22 徐州经开 MTN005	10,000.00	2022-6-15	3 年	10,000.00	9,988.30		11.70	-10,000.00	
22 徐州经开 MTN006	40,000.00	2022-7-20	3 年	40,000.00	39,944.16		55.84	-40,000.00	
22 徐州经开 PPN001	100,000.00	2022-6-6	3 年	100,000.00	99,888.14		111.86	-100,000.00	
22 徐州经开 PPN002	60,000.00	2022-8-1	3 年	60,000.00	59,911.06		88.94	-60,000.00	
22 徐州经开 PPN003	40,000.00	2022-12-28	3 年	40,000.00	39,890.53		109.47	-40,000.00	
23 徐州经开 MTN001	150,000.00	2023-1-11	3 年	150,000.00	149,590.05		395.78		149,985.83
23 徐州经开 PPN001	20,000.00	2023-7-12	3 年	20,000.00	19,921.75		50.82		19,972.57
23 徐经 01	130,000.00	2023-10-20	3 年	130,000.00	129,764.77		132.64		129,897.41
24 徐州经开 MTN001	150,000.00	2024-1-3	3 年	150,000.00	149,990.17		2.96		149,993.13
24 徐州经开 MTN002	60,000.00	2024-1-8	3 年	60,000.00	59,755.27		117.76		59,873.04
24 徐州经开 PPN001	40,000.00	2024-1-15	3 年	40,000.00	39,997.05		3.40		40,000.45
24 徐州经开 MTN003	50,000.00	2024-1-22	3 年	50,000.00	49,792.63		98.18		49,890.81
24 徐州经开 MTN004	20,000.00	2024-2-27	3 年	20,000.00	20,001.03		1.55		20,002.58
24 徐经 01	100,000.00	2024-3-1	3 年	100,000.00	99,997.00		6.31		100,003.31



债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
24 徐经 02	150,000.00	2024-3-29	5 年	150,000.00	149,964.09		34.95		149,999.04
24 徐州经开 MTN005	80,000.00	2024-6-20	10 年	80,000.00	79,963.54		37.15		80,000.69
24 徐州经开 MTN006	40,000.00	2024-6-26	5 年	40,000.00	39,983.06		19.02		40,002.08
24 徐州经开 PPN002	40,000.00	2024-7-22	3 年	40,000.00	39,980.20		21.92		40,002.11
24 徐经 03	150,000.00	2024-10-18	3 年	150,000.00	149,883.51		117.64		150,001.14
25 徐州经开 MTN001	30,000.00	2025-1-2	2 年	30,000.00		30,000.00	2.52		30,002.52
25 徐州经开 MTN002	100,000.00	2025-1-16	3 年	100,000.00		100,000.00	-0.71		99,999.29
25 徐州经开 MTN003	100,000.00	2025-2-24	3 年	100,000.00		100,000.00	-5.72		99,994.28
25 徐州经开 MTN004	30,800.00	2025-3-31	3 年	30,800.00		30,800.00	-1.08		30,798.92
25 徐州经开 MTN005	100,000.00	2025-4-18	3 年	100,000.00		100,000.00	-12.87		99,987.13
25 徐州经开 MTN006	109,900.00	2025-5-28	3 年	109,900.00		109,900.00	-20.00		109,880.00
麒麟美元债券	3.9 亿美元	2023-9-27	3 年		279,567.88		-5,757.21		273,810.68
小计					2,285,510.08	470,700.00	-4,272.64	-787,800.00	1,964,137.44
减：一年内到期的应付债券					737,685.05				573,666.48
减：重分类至其他权益工具									40,040.43
合计					1,547,825.03	470,700.00	-4,272.64	-787,800.00	1,350,430.53

注 1：本公司于 2025 年 1 月 2 日公开发行了 2025 年度第一期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN001），发行金额为人民币 3 亿元，债券期限为 2 年期，票面年利率为 1.96%，每年付息到期一次还本。

注 2：本公司于 2025 年 1 月 16 日公开发行了 2025 年度第二期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN002），发行金额为人民币 10 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.15%，每年付息到期一次还本。

注 3：本公司于 2025 年 2 月 24 日公开发行了 2025 年度第三期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN003），发行金额为人民币 10 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.3%，每年付息到期一次还本。



注 4：本公司于 2025 年 3 月 31 日公开发行了 2025 年度第四期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN004），发行金额为人民币 3.08 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.19%，每年付息到期一次还本。

注 5：本公司于 2025 年 4 月 18 日公开发行了 2025 年度第五期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN005），发行金额为人民币 10 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.12%，每年付息到期一次还本。

注 6：本公司于 2025 年 5 月 28 日公开发行了 2025 年度第六期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN006），发行金额为人民币 10.99 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.00%，每年付息到期一次还本。



### 33、长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长江联合金融租赁有限公司	34,970,658.47	101,605,681.56
徽银金融租赁有限公司	22,286,144.16	108,564,668.19
国银金融租赁股份有限公司	264,650,545.43	362,000,226.70
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	95,460,120.92	130,540,539.86
光大金融租赁股份有限公司	109,536,503.56	180,121,959.01
招商局融资租赁（上海）有限公司		228,974,980.68
信达金融租赁有限公司		174,950,493.50
浦银金融租赁股份有限公司	449,999,999.99	
中国外贸金融租赁有限公司	166,650,418.90	300,000,000.01
珠江金融租赁有限公司	122,755,161.06	180,000,000.00
小计	1,266,309,552.49	1,766,758,549.51
减：一年内到期的长期应付款	664,427,335.18	826,585,610.07
<b>合计</b>	<b>601,882,217.31</b>	<b>940,172,939.44</b>

### 34、递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	42,676,409.65		2,081,394.05	40,595,015.60

### 35、其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
徐州新盛保障性住房投资建设有限公司	789,540,000.00	840,380,000.00
政府专项债本息	843,903,258.11	834,161,586.30
小计	1,633,443,258.11	1,674,541,586.30
减：一年内到期的非流动负债	50,840,000.00	50,840,000.00
<b>合计</b>	<b>1,582,603,258.11</b>	<b>1,623,701,586.30</b>

### 36、实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
徐州市产业发展控股集团有限公司	2,600,000,000.00	100.00			2,600,000,000.00	100.00

### 37、其他权益工具

#### (1) 其他权益工具分类

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	2,199,000,000.00	400,404,282.73		2,599,404,282.73



## (2) 其他权益工具的增减变动（正数表示增加，负数表示减少，金额单位为人民币万元）

其他权益工具名称	面值总额	发行日期	期限	发行金额	上年年末余额	本期增加	发行费用	本期偿还	期末余额
24 徐州经开 MTN007	170,000.00	2024-12-9	2+N 年	170,000.00	170,000.00				170,000.00
22 徐州经开 MTN003	40,200.00	2022-4-18	5+N 年	40,200.00		40,040.43			40,040.43
23 徐州经开 MTN002	50,000.00	2023-11-17	3+N 年	50,000.00	49,900.00				49,900.00
合计				260,200.00	219,900.00	40,040.43			259,940.43

本公司于 2022 年 4 月 18 日发行了 2022 年度第三期中期票据（简称 22 徐州经开 MTN003），发行金额为人民币 5 亿元，债券期限为 3+2+N 年期，票面年利率为 3.49%。该期票据赋予投资人在第 3 年行使回售选择权，2025 年 4 月 20 日投资人选择回售 0.98 亿元，投资人行权后，公司对该票据有赎回选择权、利率调整选择权且可以无条件递延支付利息。

**38、资本公积**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	11,507,171,841.60	780,278,618.94	824,070,405.68	11,463,380,054.86
其他资本公积	149,188,306.05		16,750,904.95	132,437,401.10
<b>合计</b>	<b>11,656,360,147.65</b>	<b>780,278,618.94</b>	<b>840,821,310.63</b>	<b>11,595,817,455.96</b>

注 1：本期增加的资本公积主要是股东徐州市产业发展控股集团有限公司将其持有的本公司债权转为股权所致。

注 2：本期减少的资本公积主要是子公司徐州言鼎房地产开发有限公司和徐州耀元新材料有限公司无偿划出所致。



39、其他综合收益

项目	上年年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益(或权益)	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	51,175,518.76	13,896,487.72	-5,091,000.00	4,746,871.93	14,240,615.79	65,416,134.55	
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动损益	51,175,518.76	13,896,487.72	-5,091,000.00	4,746,871.93	14,240,615.79	65,416,134.55	
其他							
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,144,170,986.21		3,327,680.98	-831,920.25	-2,495,760.73	1,141,675,225.48	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-1,641,525.33					-1,641,525.33	
其他债权投资公允价值变动损益							
投资性房地产公允价值计量转换日公允价值增值部分	1,145,812,511.54		3,327,680.98	-831,920.25	-2,495,760.73	1,143,316,750.81	
合计	1,195,346,504.97	13,896,487.72	-1,763,319.02	3,914,951.68	11,744,855.06	1,207,091,360.03	



**40、盈余公积**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	650,937,376.82	2,605,683.49	509,100.00	653,033,960.31
任意盈余公积金				
<b>合计</b>	<b>650,937,376.82</b>	<b>2,605,683.49</b>	<b>509,100.00</b>	<b>653,033,960.31</b>

**41、未分配利润**

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	5,902,315,899.89	5,774,646,576.85
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		60,091,938.87
调整后期初未分配利润	5,902,315,899.89	5,834,738,515.72
加：归属于母公司所有者的净利润	112,833,944.11	96,861,574.99
所有者权益内部结转	-4,581,900.00	
减：提取盈余公积	2,605,683.49	3,107,199.99
对所有者的分配	65,901,641.10	26,176,990.83
期末未分配利润	5,942,060,619.40	5,902,315,899.89

**42、营业收入/营业成本**

业务类别	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）主营业务小计	3,188,862,025.38	2,594,723,502.25	2,884,138,482.53	2,419,882,599.42
土地开发整理	67,680,841.61	54,696,199.03	322,250,036.20	267,022,060.07
安置房	2,404,638,880.73	1,915,504,721.88	2,151,922,837.44	1,794,655,172.78
基础设施工程	316,889,941.24	263,865,984.88		
工程施工	139,205,243.65	111,371,025.12	175,888,103.58	144,417,701.76
水费	78,005,796.73	98,478,028.22	80,769,024.40	87,899,626.10
电费	19,491,848.12	18,783,843.73	23,087,038.31	21,348,706.71
物管（含保洁、养护）	148,065,715.16	123,061,290.19	109,486,264.92	86,528,077.34
其他	14,883,758.14	8,962,409.20	20,735,177.68	18,011,254.66
（2）其他业务小计	125,339,143.09	39,297,841.22	133,662,140.37	44,966,411.39
租赁	115,344,576.41	37,787,203.81	129,236,293.40	44,966,411.39
投资性房地产处置	4,268,440.95	1,486,619.02		
其他	5,726,125.73	24,018.39	4,425,846.97	
<b>合计</b>	<b>3,314,201,168.47</b>	<b>2,634,021,343.47</b>	<b>3,017,800,622.90</b>	<b>2,464,849,010.81</b>

**43、税金及附加**

项目	本期金额	上期金额
城建税	13,968,250.40	11,237,081.91



项目	本期金额	上期金额
教育费附加	9,976,480.50	8,025,010.33
土地增值税		
土地使用税	22,836,975.13	20,624,795.77
印花税	2,191,204.30	5,698,822.99
车船税	39,030.72	36,894.32
环境保护税	1,236,546.28	9,342,707.92
其他		4,076.00
房产税	13,192,667.54	16,244,385.95
合计	63,441,154.87	71,213,775.19

**44、销售费用**

项目	本期金额	上期金额
劳务费	371,849.39	
办公费	12,888.00	
低值易耗品	41,923.47	
劳动保护费	970.30	
合计	427,631.16	

**45、管理费用**

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	33,161,853.63	35,392,817.07
折旧费	15,747,526.07	15,734,425.50
办公费	4,241,516.42	3,485,287.61
差旅费	245,584.77	231,777.24
业务招待费	37,272.00	38,507.40
无形资产摊销	850,559.10	483,844.67
车辆费用	528,152.83	697,861.88
维修费	19,912.26	38,015.92
聘请中介机构费	3,548,783.96	3,258,903.90
物业管理费	598,344.29	154,008.66
诉讼费	798,938.05	189,338.86
存货盘盈	-185,701.18	-1,697,207.94
广告费和业务宣传费	47,600.00	
其他	532,775.44	609,100.39
合计	60,173,117.64	58,616,681.16

**46、财务费用**

项目	本期金额	上期金额
利息支出	742,695,318.50	574,100,656.37
减：利息收入	1,595,173.06	5,797,926.93
加：汇兑损失	-53,752,608.37	40,774,963.15
加：其他支出	573,356.29	299,462.43
<b>合计</b>	<b>687,920,893.36</b>	<b>609,377,155.02</b>

**47、其他收益**

项目	本期金额	上期金额
税收返还	910,764.26	842,364.96
政府补助	216,571,381.39	189,947,669.57
公益性社保补贴	137,931.00	224,954.71
进项税加计扣除		14,516.23
<b>合计</b>	<b>217,620,076.65</b>	<b>191,029,505.47</b>

**48、投资收益**

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	15,302,567.32	14,520,355.91
处置长期股权投资产生的投资收益	9,895.53	46,984,091.16
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		-719,056.33
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	5,340,373.40	24,151,867.03
债权投资持有期间取得的利息收入	10,423,003.09	12,966,636.56
<b>合计</b>	<b>31,075,839.34</b>	<b>97,903,894.33</b>

**49、公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
投资性房地产公允价值变动	-34,818,012.47	-16,616,228.91
交易性金融资产公允价值变动	-12,243,190.75	-5,472,017.04
其他非流动金融资产公允价值变动	-11,934,971.38	2,675,491.60
<b>合计</b>	<b>-58,996,174.60</b>	<b>-19,412,754.35</b>

**50、信用减值损失**

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-581,546.46	550,857.22
其他应收款坏账损失	-1,632,718.98	74,941,458.52
其他流动资产坏账损失	19,909,947.72	-9,287,944.02
<b>合计</b>	<b>17,695,682.28</b>	<b>66,204,371.72</b>

**51、资产处置收益**

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置收益	-54,760.70	15,728,866.00
合计	-54,760.70	15,728,866.00

**52、营业外收入**

项目	本期金额	上期金额
拆迁残值收入	962,831.86	
待开发地块处置收益	777,035.38	
固定资产报废净收入	1,502.37	4,191.10
赔偿款收入	1,218,700.00	564,500.00
违约金收入	49,204,665.95	
无需支付的往来款	2,860,000.00	
其他收入	113,148.96	24,270.42
合计	55,137,884.52	592,961.52

**53、营业外支出**

项目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失	37,261.08	17,359.18
滞纳金	10,058,490.23	2,528,087.27
赔偿款	929,265.33	76,107.42
核销无法收回的往来款		4,025,230.20
其他	34,922.96	14,398.71
合计	11,059,939.60	6,661,182.78

**54、所得税费用**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税	33,868,011.77	49,032,699.35
递延所得税	-14,214,573.43	9,021,567.68
合计	19,653,438.34	58,054,267.03

**55、现金流量表项目**

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
政府补助	214,627,918.34	189,576,371.58
利息收入	1,595,173.06	5,797,926.93
租赁等其他业务收入	83,003,728.48	146,152,937.39
往来款	32,621,556.88	8,263,886.37
其他	2,294,680.82	592,634.42



项目	本期金额	上期金额
冻结存款解冻	4,747,509.43	
<b>合计</b>	<b>338,890,567.01</b>	<b>350,383,756.69</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	162,762,646.55	29,899,475.91
付现费用	30,279,120.46	17,729,022.81
手续费	573,356.29	299,462.43
其他支出	11,022,678.52	2,618,593.40
冻结存款	350,002.00	4,747,509.43
<b>合计</b>	<b>204,987,803.82</b>	<b>55,294,063.98</b>

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回拆出资金	21,196,505.66	36,868,062.00
<b>合计</b>	<b>21,196,505.66</b>	<b>36,868,062.00</b>

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付拆出资金	72,752,000.00	168,387,500.00
子公司减少	598,329.91	65,210,077.02
<b>合计</b>	<b>73,350,329.91</b>	<b>233,597,577.02</b>

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	10,651,036,067.08	6,311,899,618.39
收回筹资保证金	32,950,000.00	204,000,000.00
赎回质押存单	802,142,279.37	1,220,585,360.40
收到融资银票贴现款	789,500,000.00	1,440,010,000.00
<b>合计</b>	<b>12,275,628,346.45</b>	<b>9,176,494,978.79</b>

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	6,435,011,771.29	4,215,758,388.86
支付筹资保证金	69,347,513.89	65,434,262.40
存出质押存单	872,777,500.00	738,000,000.00
兑付融资银票	1,153,550,638.36	1,964,780,000.00
减资	10,000.00	
<b>合计</b>	<b>8,530,697,423.54</b>	<b>6,983,972,651.26</b>



## 56、现金流量表补充资料

## (1) 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	99,982,197.52	101,075,395.60
加：资产减值损失		
信用减值损失	-17,695,682.28	-66,204,371.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	59,336,958.02	56,228,956.25
无形资产摊销	1,196,156.99	648,321.47
长期待摊费用摊销		1,074,627.91
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）	54,760.70	-15,727,464.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	35,758.71	15,630.66
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	58,996,174.60	19,412,754.35
财务费用（收益以“-”号填列）	688,942,710.13	614,875,619.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-31,075,839.34	-97,903,894.33
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,921,971.88	-2,325,683.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,292,601.55	11,347,251.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	861,988,621.53	-1,411,523,006.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-697,937,963.54	-1,379,087,592.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,882,469,743.80	1,221,229,999.45
其他	-43,320,539.50	-4,747,509.43
经营活动产生的现金流量净额	-916,181,003.69	-951,610,966.80
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	816,810,244.97	2,402,457,750.15
减：现金的期初余额	2,402,457,750.15	2,322,043,588.99
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,585,647,505.18	80,414,161.16

## (2) 现金和现金等价物



项目	本期金额	上期金额
现金	816,810,244.97	2,402,457,750.15
其中：库存现金	175.72	524.34
可随时用于支付的银行存款	816,810,069.25	2,402,457,225.81
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金及现金等价物余额	816,810,244.97	2,402,457,750.15

## 57、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	350,002.00	农民工保证金
存货	7,076,204,066.23	抵押借款
一年内到期的非流动资产	18,675,406.37	融资租赁保证金
其他流动资产	353,859,373.81	银票保证金、质押开银票
其他流动资产	329,829,552.43	质押借款、借款保证金
无形资产	25,051,222.33	抵押借款
投资性房地产	9,286,165,000.00	抵押借款
固定资产	194,853,270.10	抵押借款
其他非流动资产	31,819,938.62	融资租赁保证金
合计	17,316,807,831.89	

## 六、在其他主体中的权益

## 1、子公司情况

于 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司情况如下：

序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	徐州金一城市建设发展有限公司	1	徐州	徐州	城市基础建设投资、市政工程建设	100.00	100.00
2	徐州金桥国际商务区开发有限公司	1	徐州	徐州	国际商务区的综合开发、经营、管理	100.00	100.00
3	徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司	1	徐州	徐州	汽车销售、汽车租赁、汽车维修	100.00	100.00
4	徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司	3	香港	香港	投资、贸易、经销、咨询	100.00	100.00
5	徐州金桥建设工程有限公司	1	徐州	徐州	市政工程、房屋建筑工程施工	100.00	100.00
6	徐州金苏光电产业基金管理企业（有限合伙）	1	徐州	徐州	从事非证券类股权投资活动及相关咨询业务	99.67	99.67



序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
7	江苏嘉利物业管理有限公司	1	徐州	徐州	物业管理	62.5	62.5
8	徐州经济技术开发区蟠桃文化旅游发展有限公司	1	徐州	徐州	旅游项目策划咨询	100.00	100.00
9	徐州金汇资产管理有限公司	1	徐州	徐州	资产经营管理及投资、项目投资	100.00	100.00
10	徐州市南方园林艺术工程有限公司	1	徐州	徐州	园林工程设计、施工	100.00	100.00
11	徐州市金桥用电服务有限公司	1	徐州	徐州	供用电工程设计	100.00	100.00
12	金胜国际有限公司	3	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛		100.00	100.00
13	徐州金恒建设产业发展有限公司	1	徐州	徐州	建设工程、市政工程 施工	100.00	100.00
14	徐州经济技术开发区施工图审查有限公司	1	徐州	徐州	施工图审查	51.00	51.00
15	鑫金国际实业有限公司	3	香港	香港		100.00	100.00
16	徐州经济技术开发区嘉治教育产业发展有限公司	1	徐州	徐州	教育产业开发；教育 咨询服务；非学历职业 技能培训	99.997	99.997
17	徐州鑫科房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
18	徐州嘉利特卫保安服务有限公司	1	徐州	徐州	保安服务；人力资源 服务；停车场服务	100.00	100.00
19	江苏鑫宏供应链管理有限公司	1	徐州	徐州	供应链管理服务、金 属材料销售	51.00	51.00
20	徐州查韦斯特置业有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营；物 业管理	100.00	100.00
21	徐州经济技术开发区金岩环保科技有限公司	1	徐州	徐州	环保咨询服务；工程 管理服务	100.00	100.00
22	徐州金开高新科技创业服务有限公司	1	徐州	徐州	高新技术项目的科技 成果转化	100.00	100.00
23	金霖新材料（徐州）有限公司	1	徐州	徐州	电子专业材料销售； 建筑材料销售	100.00	100.00
24	徐州金弗新能源有限公司	1	徐州	徐州	新兴能源技术研发；电 池制造；电池销售	100.00	100.00
25	徐州鑫达房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
26	徐州鑫港房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
27	徐州鑫邦房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
28	徐州经济技术开发区城新建设有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00



序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
29	徐州鑫丰房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
30	徐州鑫发房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
31	徐州鑫昇房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
32	徐州鑫旺房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
33	徐州鑫友房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
34	徐州同驰房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
35	徐州财邦房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
36	徐州同冠房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
37	徐州瑞兴房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
38	徐州辰科房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
39	徐州高达房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
40	徐州嘉安房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
41	徐州嘉盈房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
42	徐州龙乾房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
43	徐州龙博房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
44	徐州产发建设工程有限公司	1	徐州	徐州	建设工程施工、建设、监理	100.00	100.00
45	徐州嘉创房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
46	徐州科韵房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
47	徐州嘉瓴房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
48	徐州科岳房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
49	徐州经济技术开发区水务有限公司	1	徐州	徐州	集中式供水	100.00	100.00
50	徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司	1	徐州	徐州	污水的收集、处理及净化后的生产、销售	60.00	60.00
51	徐州中环水务有限公司	1	徐州	徐州	污水净化处理	100.00	100.00



注：企业类型：1.境内非金融子企业，2.境内金融子企业，3.境外子企业，4.事业单位，5.基建单位。

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
徐州经济技术开发区水务有限公司	100.00	同一母公司	2025.12.31	取得控制权时点
徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司	60.00	同一母公司	2025.12.31	取得控制权时点
徐州中环水务有限公司	100.00	同一母公司	2025.12.31	取得控制权时点

### (续)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
徐州经济技术开发区水务有限公司	133,172,965.85	-844,910.11	129,387,843.30	17,604,017.80
徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司	12,616,528.75	4,197,325.94	12,478,083.13	4,225,638.66
徐州中环水务有限公司		-1,127,552.01		2,237,557.74

### (2) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	徐州经济技术开发区水务有限公司		徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司		徐州中环水务有限公司	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末	合并日	上年年末
资产：						
货币资金	34,743,721.42	45,768,246.48	31,220,888.63	24,215,884.23	35,882.32	27,237.87
应收票据			4,878,651.49	5,523,621.12		
应收账款	20,213,143.66	16,634,268.37	956,102.43	890,987.33		
预付款项	2,789,706.66	13,548,196.83	105,324.98	230,823.52		
其他应收款	1,998,999,816.55	2,073,337,186.45	33,205.11	79,585.31		
存货	146,848,604.27	144,640,691.84	46,717.43	48,833.21		
长期股权投资	59,000,000.00	59,000,000.00				
固定资产	48,709,020.63	54,568,618.69	11,390,201.41	13,521,063.40	7,147,764.88	8,121,673.00
在建工程	42,014,267.77	28,139,226.02				
无形资产	803,468.69	154,207.54	12,746.30	-0.00	5,531,327.56	5,693,615.90
递延所得税资产	844,382.55	843,825.64		7,504.43		
负债：						
短期借款	983,975,320.05	782,280,772.83				



项 目	徐州经济技术开发区水务有限公司		徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司		徐州中环水务有限公司	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末	合并日	上年年末
资产：						
应付账款	44,597,778.77	59,532,395.70	137,067.46	123,546.16		
合同负债	184,098,161.06	185,786,309.44	84,634.56	338,761.06		
应付职工薪酬	110,517.99	16,097.08	222,919.11	133,952.80		
应交税费	8,007,113.81	12,044,054.09	1,301,216.25	1,180,334.51		
其他应付款	12,768,080.36	219,436,510.73	134,762.64	142,759.75		
一年内到期的非流动负债	229,980,961.61	220,279,653.74				
其他流动负债	13,554,053.74	15,137,383.91	11,002.49	44,038.94		
长期借款	304,399,739.33	187,311,339.33				
长期应付款	96,146,906.27	286,666,666.69				
其他非流动负债	10,029,125.00					
净资产	467,298,374.21	468,143,284.32	46,752,235.27	42,554,909.33	12,714,974.76	13,842,526.77

### 3、其他原因的合并范围变动

#### (1) 本年新纳入合并范围的子公司情况

公司名称	持股比例 (%)	取得方式
徐州嘉创房地产开发有限公司	100.00	设立
徐州科韵房地产开发有限公司	100.00	设立
徐州嘉瓴房地产开发有限公司	100.00	设立
徐州科岳房地产开发有限公司	100.00	设立

#### (2) 本年不再纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例 (%)	不纳入合并原因
徐州产发跨境电商服务有限公司	100.00	划出
徐州兴宏实业发展有限公司	100.00	注销
徐州嘉治教育基金合伙企业（有限合伙）	99.997	注销
徐州言鼎房地产开发有限公司	100.00	划出

注 1：徐州市产业发展控股集团有限公司无偿划出徐州产发跨境电商服务有限公司，该公司出表时点为 2025 年 3 月 31 日。

注 2：徐州市产业发展控股集团有限公司于 2025 年 12 月无偿划出徐州言鼎房地产开发有限公司，该公司的出表时点为 2025 年 12 月 31 日。

### 4、在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的联营企业



联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	徐州	徐州	城建、租赁	30		权益法核算
徐州产发产业投资基金合伙企业（有限合伙）	徐州	徐州	股权投资、投资管理	40		权益法核算

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	徐州产发产业投资基金合伙企业（有限合伙）	徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	徐州产发产业投资基金合伙企业（有限合伙）
流动资产	6,423,801,324.99	756,189.27	7,180,485,810.42	61,371,264.66
非流动资产	10,384,501,632.31	2,064,523,186.25	10,008,024,004.06	519,000,000.00
资产合计	16,808,302,957.30	2,065,279,375.52	17,188,509,814.48	580,371,264.66
流动负债	7,797,859,666.52	10.00	7,417,386,990.87	
非流动负债	3,204,342,631.25		3,868,910,270.43	
负债合计	11,002,202,297.77	10.00	11,286,297,261.30	-
净资产	5,806,100,659.53	2,065,279,365.52	5,902,212,553.18	580,371,264.66
少数股东权益	249,460,826.99		301,042,169.58	
归属于母公司股东权益	5,556,639,832.54	2,065,279,365.52	5,601,170,383.60	580,371,264.66
按持股比例计算的净资产份额	2,000,390,339.71	826,111,746.21	1,680,351,115.08	232,148,505.86
调整事项				
一资本公积中超过持股比例享有的部分	422,724,050.00		422,724,050.00	
对联营企业权益投资的账面价值	2,089,715,999.76	826,111,746.21	2,103,075,165.08	232,148,505.86
营业收入	427,244,476.89		306,670,320.46	
净利润	9,693,913.43	-640,644.06	74,113,440.00	-630,700.34
其他综合收益				
综合收益总额	9,693,913.43	-640,644.06	68,641,688.91	-630,700.34
本期收到的来自联营企业的股利				

## 七、关联方关系及其交易

## 1、关联方关系

## (1) 控股股东及最终控制方



控股股东	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
徐州市产业发展控股集团有限公司	徐州	投资与资产管理	100.00	100.00

本公司最终控制方为徐州市人民政府。

(2) 子企业

本公司子企业有关信息详见附注六、1“子公司情况”。

(3) 合营企业及联营企业

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见附注五、12“长期股权投资”。

(4) 其他关联方

关联关系类型	关联方名称
最终控制方的派出机构	徐州经济技术开发区管理委员会
最终控制方派出机构的子公司	徐州金一商贸有限公司
最终控制方派出机构的子公司	徐州经济技术开发区金筑建设有限公司
最终控制方派出机构的子公司	徐州鑫兴管廊建设工程管理有限责任公司
最终控制方派出机构的子公司	徐州利东程商贸有限公司
最终控制方派出机构的子公司	徐州经济技术开发区东城建设有限公司
同一母公司	徐州金龙湖控股集团有限公司
同一母公司	江苏金田农业发展有限公司
同一母公司	徐州产发资产管理有限公司
同一母公司	徐州产发跨境电商服务有限公司
同一母公司	徐州言鼎房地产开发有限公司
联营企业	徐州华开热力有限公司
联营企业的子公司	凯盛光伏材料(徐州)有限公司
联营企业的子公司	徐州港丰仓储服务有限公司
联营企业的子公司	徐州星丰港口运营有限公司
联营企业的子公司	徐州产发新能源有限公司
同一母公司	徐州比迪恩建设有限公司
同一母公司	徐州综合保税区联合发展有限公司
同一母公司	徐州经济技术开发区金龙湖人才服务有限公司
同一母公司	徐州经济开发区人力资源有限公司
同一母公司	徐州艾博信房地产开发有限公司
同一母公司	徐州艾博信投资发展有限公司
同一母公司	徐州产发金瑞资产运营有限公司
同一母公司	徐州经济技术开发区港务发展有限公司
同一母公司	徐州产发闪得科技有限公司



关联关系类型	关联方名称
同一母公司	徐州金车科技有限公司
同一母公司	徐州城投园区管理服务有限公司
同一母公司	江苏恒协建筑工程有限公司
同一母公司	徐州汉韵君庭酒店管理有限公司
同一母公司	徐州产发项目管理有限公司
同一母公司	徐州产发供应链管理有限公司
同一母公司	淮海人才集团有限公司
同一母公司	徐州东篱农业发展有限公司
同一母公司	徐州汇中建设工程管理有限公司
同一母公司	徐州金达铁路投资发展有限公司
同一母公司	徐州金驰土石方工程有限公司
同一母公司	徐州经济技术开发区金芯科技发展有限公司
同一母公司	徐州众盈园区发展有限公司
同一母公司	徐州兴沃建设工程有限公司
同一母公司	江苏星丰金属资源有限公司
同一母公司	江苏金璞私募基金管理有限公司

## 2、关联交易

### (1) 销售商品/提供劳务

关联方名称	交易内容	本期金额	上期金额
徐州经济技术开发区金筑建设有限公司	土地开发整理	67,680,841.61	94,076,208.70
徐州经济技术开发区管理委员会	房产租赁		7,103,770.93
徐州产发金瑞资产运营有限公司	房产租赁	108,043,360.91	46,090,926.14
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	工程施工	10,446,670.01	53,051,543.95
徐州产发项目管理有限公司	工程施工	5,470,695.96	784,403.67
徐州产发新能源有限公司	工程施工	1,696,788.99	946,678.90
徐州产发金瑞资产运营有限公司	工程施工	6,453,680.71	9,651.13
徐州艾博信投资发展有限公司	工程施工	8,002,844.45	128,440.37
凯盛光伏材料（徐州）有限公司	工程施工	484,237.33	
徐州经济技术开发区港务发展有限公司	工程施工	1,669,724.77	
徐州港丰仓储服务有限公司	工程施工	3,293,193.13	
徐州兴沃建设工程有限公司	工程施工	113,201.38	
徐州汇中建设工程管理有限公司	工程施工	276,207.69	
徐州比迪恩建设有限公司	工程施工	1,957,810.09	



关联方名称	交易内容	本期金额	上期金额
徐州东篱农业发展有限公司	工程施工	2,218,948.60	
徐州金车科技有限公司	工程施工	958,694.67	
徐州金龙湖控股集团有限公司	工程施工	484,802.34	
徐州艾博信房地产开发有限公司	审图费		245,607.55
徐州产发项目管理有限公司	审图费		7,630.19
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	审图费	43,093.40	4,692.45
徐州艾博信投资发展有限公司	审图费	55,311.32	
徐州东篱农业发展有限公司	审图费	159,925.47	
徐州经济技术开发区金龙湖人才服务有限公司	物业管理费	353.77	
徐州经济开发区人力资源有限公司	物业管理费	754.72	
徐州市产业发展控股集团有限公司	物业管理费	-1,132.07	
徐州金龙湖控股集团有限公司	物业管理费	1,010.00	
徐州星丰港口运营有限公司	物业管理费	1,410.18	
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	物业管理费	1,251,509.85	4,491,989.21
徐州艾博信投资发展有限公司	物业管理费		423,304.72
徐州综合保税区联合发展有限公司	物业管理费	1,886,792.44	2,746,928.79
徐州市华辰科技小额贷款有限公司	物业管理费	37,735.84	37,735.84
淮海人才集团有限公司	物业管理费	603.77	1,698.11
徐州城投园区管理服务有限公司	物业管理费	3,105,402.21	3,387,753.17
徐州产发供应链管理有限公司	物业管理费	448,294.77	189,056.60
徐州产发新能源有限公司	物业管理费	371,515.23	3,000.00
徐州产发金瑞资产运营有限公司	物业管理费	24,711,437.64	7,411,939.53
徐州金达铁路投资发展有限公司	物业管理费	280,754.72	70,188.68
徐州产发闪得科技有限公司	物业管理费	2,830.19	
徐州艾博信房地产开发有限公司	物业管理费	924.53	272,909.28
	给水工程		11,093,846.55
凯盛光伏材料（徐州）有限公司	房产租赁		53,034.57
徐州产发金瑞资产运营有限公司	车辆租赁	74,336.28	6,371.68
徐州汉韵君庭酒店管理有限公司	车辆租赁	3,362.83	
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	车辆租赁	138,633.53	45,488.41
徐州城投园区管理服务有限公司	车辆租赁	37,168.20	18,584.08
徐州综合保税区联合发展有限公司	车辆租赁	49,250.90	27,818.05
徐州产发新能源有限公司	车辆租赁	37,881.02	3,299.83



关联方名称	交易内容	本期金额	上期金额
徐州星丰港口运营有限公司	车辆租赁	39,076.65	
徐州艾博信房地产开发有限公司	车辆租赁	34,778.72	26,548.68
徐州产发项目管理有限公司	车辆租赁	86,045.36	69,166.73
江苏金璞私募基金管理有限公司	车辆租赁	37,240.76	9,292.05
徐州产发供应链管理有限公司	车辆租赁	28,630.48	516.11
淮海人才集团有限公司	车辆租赁	496.85	106.19
徐州东篱农业发展有限公司	车辆租赁		1,236.11
江苏星丰金属资源有限公司	车辆租赁		34,411.33
徐州艾博信投资发展有限公司	车辆租赁		26,548.67
徐州华开热力有限公司	水费		1,917.18
<b>合计</b>		<b>569,067,073.44</b>	<b>232,904,244.13</b>

## (2) 采购商品/接受劳务

关联方名称	交易内容	本期金额	上期金额
徐州产发金瑞资产运营有限公司	房产租赁	136,752.30	
徐州经济技术开发区管理委员会	采购石料		842,824.34

## (3) 关联方担保

①本公司作为担保方的详见本附注八、1。

②本公司作为被担保方

担保单位	担保类型	担保余额
徐州金龙湖控股集团有限公司	保证	2,085,481,000.00
徐州金龙湖控股集团有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	保证	10,000,000.00
徐州金龙湖控股集团有限公司、徐州市产业发展控股集团有限公司	保证	840,000,000.00
徐州产发金瑞资产运营有限公司	保证	124,900,000.00
徐州艾博信投资发展有限公司	保证	10,000,000.00
徐州市产业发展控股集团有限公司	保证	3,908,655,161.05
<b>合计</b>		<b>6,979,036,161.05</b>

## 3、关联方往来余额

关联方名称	会计科目	期末余额	上年年末余额
徐州经济技术开发区管理委员会	应收账款	4,443,446,228.73	4,435,029,269.98
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	应收账款	13,611,152.28	2,233,344.90
徐州金达铁路投资发展有限公司	应收账款	372,000.00	74,400.00
徐州艾博信房地产开发有限公司	应收账款	4,280.00	



关联方名称	会计科目	期末余额	上年年末余额
徐州经济技术开发区金筑建设有限公司	应收账款	811,064,843.47	737,292,726.11
徐州产发金瑞资产运营有限公司	应收账款	176,089,549.11	109,395,130.88
徐州城投园区管理服务有限公司	应收账款	2,565,066.08	1,359,028.36
徐州产发新能源有限公司	应收账款	48,139.40	
徐州产发闪得科技有限公司	应收账款	3,000.00	
江苏金璞私募基金管理有限公司	应收账款	3,582.00	
徐州汉韵君庭酒店管理有限公司玺悦龙城分公司	应收账款	3,800.00	
徐州言鼎房地产开发有限公司	应收账款	909.00	
徐州产发供应链管理有限公司	应收账款	900.00	
徐州产发项目管理有限公司	应收账款	10,142.00	
淮海人才集团有限公司	应收账款	640.00	
徐州星丰港口运营有限公司	应收账款	747.40	
徐州经济开发区人力资源有限公司	应收账款	800.00	4,500.00
徐州市产业发展控股集团有限公司	应收账款		640.00
徐州综合保税区联合发展有限公司	应收账款	2,454,322.32	1,830,753.60
徐州艾博信投资发展有限公司	预付账款	606,207.23	606,207.23
徐州金一商贸有限公司	其他应收款	553,053,208.70	672,337,007.87
徐州经济技术开发区金筑建设有限公司	其他应收款		3,683,698,555.98
徐州汇中建设工程管理有限公司	其他应收款		20,000,000.00
徐州艾博信房地产开发有限公司	其他应收款		174,488,900.00
徐州艾博信投资发展有限公司	其他应收款	819,000,000.00	207,000,000.00
徐州产发金瑞资产运营有限公司	其他应收款	3,254,572.21	64,582,176.00
徐州产发供应链管理有限公司	其他应收款	40,000,000.00	
徐州产发跨境电商服务有限公司	其他应收款	10,000.00	
徐州东篱农业发展有限公司	其他应收款		59,400,000.00
徐州产发项目管理有限公司	其他应收款	89,907,670.50	8,610.60
徐州城投园区管理服务有限公司	其他应收款	6,129.78	170,004,389.88
徐州汉韵君庭酒店管理有限公司	其他应收款	400,000.00	8,785,638.90
徐州金龙湖控股集团有限公司	其他应收款	4,460.24	402,300,000.00
徐州利东程商贸有限公司	其他应收款		209,000,000.00
徐州市产业发展控股集团有限公司	其他应收款	7,291,183,299.59	12,069.90
徐州星丰港口运营有限公司	其他应收款		40,000,000.00
徐州鑫兴管廊建设工程管理有限责任公司	其他应收款		764,950,000.00
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	其他应收款		60,000,000.00
徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司	其他应收款	2,429,819.51	2,429,819.51



关联方名称	会计科目	期末余额	上年年末余额
徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司	坏账准备	2,429,819.51	2,429,819.51
丽芯成（徐州）电子有限公司	其他应收款	1,000,000.00	1,000,000.00
丽芯成（徐州）电子有限公司	坏账准备	1,000,000.00	1,000,000.00
徐州经济技术开发区管理委员会	其他应收款	103,152,053.33	101,661,219.12
徐州经济技术开发区管理委员会	应付账款	6,451,109.06	7,994,185.38
徐州艾博信房地产开发有限公司	其他应付款		299,450,000.00
徐州艾博信投资发展有限公司	其他应付款		49,000,000.00
徐州比迪恩建设有限公司	其他应付款		35,000,000.00
江苏金田农业发展有限公司	其他应付款		418,069,761.34
徐州产发供应链管理有限公司	其他应付款		9,000,000.00
徐州产发金瑞资产运营有限公司	其他应付款	95,624,661.36	13,270,117.42
徐州产发新能源有限公司	其他应付款	13,995.34	
徐州金车科技有限公司	其他应付款	10,000,000.00	
徐州城投园区管理服务有限公司	其他应付款		159,422,244.46
徐州东篱农业发展有限公司	其他应付款		29,639,133.34
徐州汇中建设工程管理有限公司	其他应付款		19,739,133.34
徐州产发资产管理有限公司	其他应付款		15,155,212.00
徐州汉韵君庭酒店管理有限公司	其他应付款		18,500,000.00
徐州经济技术开发区东城建设有限公司	其他应付款	290,000,000.00	290,000,000.00
徐州利东程商贸有限公司	其他应付款		387,150,000.00
徐州鑫兴管廊建设工程管理有限责任公司	其他应付款		90,000,000.00
徐州星丰港口运营有限公司	其他应付款		30,000,000.00
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	其他应付款	371,487,500.00	923,519,000.00
徐州市产业发展控股集团有限公司	其他应付款	10,507,337,583.50	2,333,879,188.37
徐州金龙湖控股集团有限公司	其他应付款	17,844,742.00	39,644,742.00
徐州华开热力有限公司	其他应付款	11,180.80	11,180.80
江苏金润产业投资有限公司	其他应付款	1,958,000.00	1,958,000.00
徐州兴沃建设工程有限公司	其他应付款		67,370,000.00

## 八、或有事项的说明

1、截至 2025 年 12 月 31 日，本公司对外担保列示如下：

被担保单位	担保类型	担保余额
一、关联方		
徐州艾博信房地产开发有限公司	保证	500,000,000.00
徐州艾博信投资发展有限公司	保证	2,011,939,971.50



被担保单位	担保类型	担保余额
徐州产发项目管理有限公司	保证	518,710,808.18
徐州产发资产管理有限公司	保证	171,000,000.00
徐州东篱农业发展有限公司	保证	104,770,000.00
徐州金龙湖控股集团有限公司	保证	100,000,000.00
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	保证	2,833,718,798.00
徐州利东程商贸有限公司	保证	10,000,000.00
徐州市产业发展控股集团有限公司	保证	624,000,000.00
徐州鑫兴管廊建设工程管理有限责任公司	保证	60,000,000.00
江苏星丰金属资源有限公司	保证	10,000,000.00
徐州金驰土石方工程有限公司	保证	10,000,000.00
徐州经济技术开发区东城建设有限公司	保证	10,000,000.00
徐州经济技术开发区港务发展有限公司	保证	10,000,000.00
徐州经济技术开发区金芯科技发展有限公司	保证	10,000,000.00
徐州星丰港口运营有限公司	保证	10,000,000.00
徐州众盈园区发展有限公司	保证	10,000,000.00
徐州产发供应链管理有限公司	保证	40,000,000.00
合计		7,044,139,577.68

2、除存在上述或有事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他重大或有事项。

#### 九、资产负债表日后事项

1、截至本财务报告日，本公司于 2026 年发行超短融 15 亿元。

2、除存在上述资产负债表日后事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

2026 年 4 月 25 日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91310114084119251J  
证照编号: 14000000202512100222

(副本)



扫描经营主体身  
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 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

资 额 人民币3000.0000万元整

类 型 特殊普通合伙企业

成 立 日 期 2013年12月02日

执行事务合伙人 陆士敏

主 要 经 营 场 所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088  
室

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告;  
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本  
建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨  
询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。  
【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】

登记机关

2025 年 12 月 10 日





证书序号: **00062711**

## 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》。

## 会计师事务所

# 执业证书



名称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000003

批准执业文号: 沪财会〔98〕153号(转制批文 沪财会〔2013〕68号)

批准执业日期: 1998年12月23日(转制日期 2013年11月20日)

发证机关: 上海市财政局



二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制

## 证券、期货相关业务许可证

本事务所已完成证监会从事证券服务业务会计师事务所备案，公示网址：

<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7607854/content.shtml>

中国证券监督管理委员会  
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

当前位置： 首页 > 办事服务 > 备案结果公示

### 从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2026年1月9日）

日期：2026-01-09 来源：证监会

链接：[中国政府网](#)

主办单位：中国证券监督管理委员会 版权所有：中国证券监督管理委员会  
网站标识码：bm56000001 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	会计师事务所执业证书编号	通讯地址	联系电话	备注
103	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	3135011408411205	31000003	上海市虹口区东大名路1088号外滩来福士广场东塔楼18楼	021-63825500	



320504010035

江苏省注册会计师协会



姓名: 梁登广  
 Full name: 梁登广  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1976-02-17  
 Date of birth: 1976-02-17  
 工作单位: 苏州安信会计师事务所有限公司  
 Working unit: 苏州安信会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 321002197602171537  
 Identity card No.: 321002197602171537

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

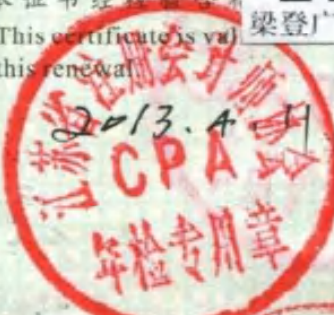
发证日期:  
Date of Issuance

二〇一〇 年 二月 二十八 日  
/y /m /d



年度检验登  
Annual Renewal Regist

本证书经检验合格  
This certificate is valid for  
this renewal  
梁登广 320504010035



同意调入众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
注意: 江苏分所

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

NOTES

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



姓名: 季乔  
 Full name: Qian Qiao  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1989-06-08  
 Date of birth: 1989-06-08  
 工作单位: 中兴华会计师事务所(普通合伙)扬州分所  
 Working unit: Zhongxinghua Accounting Firm (General Partnership) Yangzhou Branch  
 身份证号码: 321001198906080000  
 Identity card No.: 321001198906080000

证书编号: 110001670261  
 No. of Certificate: 110001670261  
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Jiangsu Institute of CPAs  
 发证日期: 2019 年 03 月 25 日  
 Date of Issuance: 2019 / 03 / 25



登  
 Regis

季乔(110001670261)  
 您已通过2020年年检  
 江苏省注册会计师协会



合  
 is va

季乔(110001670261)  
 您已通过2021年年检  
 江苏省注册会计师协会

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2020 年 10 月 29 日  
 /y /m /d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2020 年 10 月 29 日  
 /y /m /d



季乔 110001670261

年 月 日  
 /y /m /d

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司  
2025 年度  
财务报表及审计报告



## 目 录

- 1、审计报告
- 2、财务报表
- 3、财务报表附注
- 4、事务所营业执照复印件
- 5、签字注册会计师资质证明复印件



# 审计报告

众会字（2026）第 06594 号

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司（以下简称“徐州国资公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、现金流量表、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财务报表附注二的编制基础编制，公允反映了徐州国资公司 2025 年 12 月 31 日的母公司财务状况以及 2025 年度的母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于徐州国资公司，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、强调事项—编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本报告所附报表仅为徐州国资公司母公司单体财务报表。如果财务报表使用者需要了解徐州国资公司的合并财务状况、合并经营成果和现金流量，应同时阅读徐州国资公司的合并财务报表。本段内容不影响已发表的审计意见。

## 四、其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

本报告仅供徐州国资公司母公司银行贷款目的之用，而不应发送至除徐州国资公司以外的其他方或为其使用。由于使用不当造成的后果，与本所及执行本业务的签字注册会计师无关。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

1



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

在编制财务报表时，管理层负责评估徐州国资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算徐州国资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督徐州国资公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，就可能导致对徐州国资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徐州国资公司不能持续经营。



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

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。




众华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

2026年4月25日



# 资产负债表

2025年12月31日

编制单位：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位：人民币元

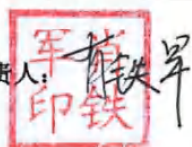
项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	252,812,586.34	1,769,635,305.07
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	1,800,000.00	
应收账款	六、3	7,276,033,464.95	6,875,418,418.86
应收款项融资			
预付款项	六、4	3,477,466.37	3,049,376.37
其他应收款	六、5	7,461,921,107.59	12,567,898,135.42
存货	六、6	7,838,814,411.53	7,662,109,022.75
合同资产			
持有待售资产	六、7		7,658,194.99
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	10,265,677,966.57	9,671,626,304.99
<b>流动资产合计</b>		<b>33,100,537,003.35</b>	<b>38,557,394,758.45</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	六、9		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、10	13,272,388,647.11	13,121,978,767.27
其他权益工具投资	六、11	1,425,940,631.25	1,411,472,948.54
其他非流动金融资产	六、12	13,048,433.03	25,653,404.41
投资性房地产	六、13	6,502,388,673.67	6,526,490,700.00
固定资产	六、14	212,747,314.19	214,375,928.26
在建工程			
使用权资产			
无形资产	六、15	26,845,622.33	27,569,995.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、16	74,065,848.94	72,692,319.18
其他非流动资产	六、17	792,615,202.81	813,272,406.99
<b>非流动资产合计</b>		<b>22,320,040,373.33</b>	<b>22,213,506,469.67</b>
<b>资产总计</b>		<b>55,420,577,376.68</b>	<b>60,770,901,228.12</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

# 资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六、18	1,606,952,225.00	1,761,610,664.44
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、19	38,000,000.00	
应付账款	六、20	381,033,609.26	436,423,087.17
预收款项			
合同负债	六、21	15,229,357.80	15,229,357.80
应付职工薪酬	六、22	416,410.00	323,638.00
应交税费	六、23	1,200,710,928.42	1,185,544,420.37
其他应付款	六、24	9,803,383,823.90	11,930,947,785.36
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、25	3,470,950,649.12	8,193,453,609.89
其他流动负债	六、26	401,754,203.84	1,370,642.20
<b>流动负债合计</b>		<b>16,918,431,207.34</b>	<b>23,524,903,205.23</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	六、27	1,142,815,000.00	1,315,965,000.00
应付债券	六、28	13,504,305,272.21	12,682,571,443.86
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、29	58,564,977.27	225,877,102.15
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、16	516,785,551.14	519,150,511.52
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>15,222,470,800.62</b>	<b>14,743,564,057.53</b>
<b>负债合计</b>		<b>32,140,902,007.96</b>	<b>38,268,467,262.76</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	六、30	2,600,000,000.00	2,600,000,000.00
其他权益工具	六、31	2,599,404,282.73	2,199,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		2,599,404,282.73	2,199,000,000.00
资本公积	六、32	11,249,744,454.79	10,839,716,382.98
减: 库存股			
其他综合收益	六、33	1,164,024,020.03	1,152,279,164.97
专项储备			
盈余公积	六、34	653,033,960.31	650,937,376.82
未分配利润	六、35	5,013,468,650.86	5,060,501,040.59
<b>所有者权益合计</b>		<b>23,279,675,368.72</b>	<b>22,502,433,965.36</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>55,420,577,376.68</b>	<b>60,770,901,228.12</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

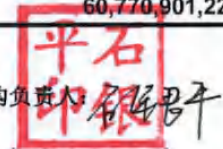
法定代表人:



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：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、36	411,123,462.34	144,210,145.78
减：营业成本	六、36	333,657,363.29	91,255,692.81
税金及附加	六、37	13,335,991.40	20,422,716.79
销售费用			
管理费用	六、38	22,347,941.94	19,452,649.51
研发费用			
财务费用	六、39	268,590,854.09	277,109,224.47
其中：利息费用		268,539,336.94	277,072,409.61
利息收入		342.73	275.79
加：其他收益	六、40	155,000,000.00	189,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	六、41	121,249,996.24	94,196,685.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,716,815.22	14,680,730.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、42	-31,084,519.63	-57,794,400.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、43	470,752.33	75,403,288.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、44		-6,944.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,827,540.56	36,768,489.80
加：营业外收入	六、45	0.26	789.60
减：营业外支出	六、46	424,147.78	1,295,057.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,403,393.04	35,474,221.77
减：所得税费用	六、47	-7,653,441.82	4,402,221.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,056,834.86	31,071,999.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26,056,834.86	31,071,999.93
（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		6,653,855.06	-12,775,915.19
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		9,149,615.79	-12,775,915.19
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		9,149,615.79	-12,775,915.19
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-2,495,760.73	
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、金融资产重分类为计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、投资性房地产公允价值变动		-2,495,760.73	
六、综合收益总额		32,710,689.92	18,296,084.74

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

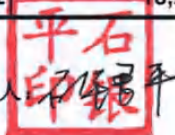
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 现金流量表

2025年度

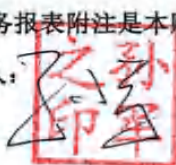
编制单位：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		62,867,950.24	260,677,644.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、48	187,738,532.31	227,340,287.06
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>250,606,482.55</b>	<b>488,017,931.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		99,088,162.78	81,446,693.56
支付给职工以及为职工支付的现金		9,212,800.83	9,581,197.35
支付的各项税费		15,580,403.78	19,042,443.26
支付其他与经营活动有关的现金	六、48	55,028,070.98	20,259,847.88
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>178,909,438.37</b>	<b>130,330,182.05</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>71,697,044.18</b>	<b>357,687,749.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		31,683,687.77	615,575,512.51
取得投资收益收到的现金		5,340,373.40	25,941,229.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			5,922,125.33
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	六、48		6,060,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>37,024,061.17</b>	<b>653,498,866.87</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,306,275.35	63,298,137.73
投资支付的现金		594,394,872.96	1,955,615,421.00
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	六、48		6,808,847.14
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>607,701,148.31</b>	<b>2,025,722,405.87</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-570,677,087.14</b>	<b>-1,372,223,539.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			2,060,000,000.00
取得借款收到的现金		1,972,000,000.00	2,410,000,000.00
发行债券收到的现金		5,107,000,000.00	8,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、48	4,329,860,093.12	3,596,454,203.62
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>11,408,860,093.12</b>	<b>16,866,454,203.62</b>
偿还债务支付的现金		9,575,818,449.29	11,522,012,760.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,351,245,131.15	1,278,049,916.87
支付其他与筹资活动有关的现金	六、48	1,494,891,679.02	2,300,341,104.98
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>12,421,955,259.46</b>	<b>15,100,403,782.54</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,013,095,166.34</b>	<b>1,766,050,421.08</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,512,075,209.30</b>	<b>751,514,631.69</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,764,887,795.64	1,013,373,163.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>252,812,586.34</b>	<b>1,764,887,795.64</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 所有者权益变动表 (续)

## 2025年度

金额单位：人民币元

编制单位：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

项 目	上期金额				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
	实收资本	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,600,000,000.00		499,000,000.00		10,452,655,615.60		1,166,510,891.21		647,830,176.83	5,058,713,231.48	20,424,709,915.12
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,600,000,000.00		499,000,000.00		10,452,655,615.60		1,166,510,891.21		647,830,176.83	5,058,713,231.48	20,424,709,915.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,700,000,000.00		387,060,767.38		-14,231,726.24		3,107,199.99	1,787,809.11	2,077,724,050.24
（一）综合收益总额							-12,775,915.19			31,071,999.93	18,296,084.74
（二）所有者投入和减少资本			1,700,000,000.00		385,604,956.33						2,085,604,956.33
1、所有者投入资本					2,708,568,573.97						2,708,568,573.97
2、其他权益工具持有者投入资本			1,700,000,000.00								1,700,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他					-2,322,963,617.64						-2,322,963,617.64
（三）利润分配									3,107,199.99	-29,284,190.82	-26,176,990.83
1、提取盈余公积									3,107,199.99	-3,107,199.99	
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他										-26,176,990.83	-26,176,990.83
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）					1,455,811.05		-1,455,811.05				
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					1,455,811.05		-1,455,811.05				
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,600,000,000.00		2,199,000,000.00		10,839,716,382.98		1,152,279,164.97		650,937,376.82	5,060,501,040.59	22,502,433,965.36

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

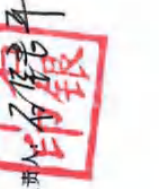
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

## 2025 度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司的基本情况

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司(以下简称本公司或公司)成立于 2005 年, 为国有独资公司。本公司统一社会信用代码为 913203017786932154, 注册资本为 26 亿元, 全部由徐州经济技术开发区管理委员会出资。法定代表人: 孙军, 注册地址: 徐州经济技术开发区科技大厦三层, 企业住所: 徐州经济技术开发区科技大厦三层。

本公司设立时注册资本为 3 亿元, 由徐州经济开发区管理委员会以货币、房屋、土地使用权等出资。该出资业经徐州众合会计师事务所有限公司以徐众合验字[2005]第 043 号《验资报告》验证。

2010 年 12 月 31 日, 根据公司股东决议, 公司增资 5 亿元, 注册资本从 3 亿元变更为 8 亿元, 由徐州经济开发区管理委员会出资, 其中: 货币出资 4 亿元, 资本公积转增 1 亿元。本次增资业经徐州中德信会计师事务所有限公司以徐中信验字[2010]第 215 号《验资报告》验证。

2012 年 12 月, 根据公司股东会决议, 公司增资 12 亿元, 注册资本从 8 亿元变更为 20 亿元, 由徐州经济开发区管理委员会出资, 其中: 货币出资 1.8 亿元, 资本公积转增 10.20 亿元。本次增资业经徐州中德信会计师事务所有限公司以徐中德信验字[2013]第 001 号《验资报告》验证。

2017 年 11 月, 根据公司股东会决议, 公司增资 6 亿元, 注册资本从 20 亿元变更为 26 亿元, 由徐州经济开发区管理委员会认缴出资。

2023 年 5 月, 徐州经济技术开发区管理委员会将其持有的 100% 股权划转至徐州市产业发展控股集团有限公司, 公司控股股东由徐州经济技术开发区管理委员会变更为徐州市产业发展控股集团有限公司。

本公司经营范围主要包括: 土地开发, 基本建设投资, 国有资产经营管理。本公司主要业务板块为土地开发, 安置房建设、水电配套工程施工、供水和物业管理等。

本公司营业期限自 2005 年 9 月至永久。

本财务报表经本公司董事会决议批准报出

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 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及其应用指南、解释及其他相关规定(统称“企业会计准则”)中与母公司财务报表相关的



规定编制。

本财务报表为母公司单户报表，不包含合并财务报表。

## 2、持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则中与母公司财务报表相关的要求，真实、完整地反映了本公司作为一个单独法人主体于 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 3、外币业务和外币报表折算

#### (1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。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了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

#### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益“其他综合收益”项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 5、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：



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

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

#### ①以摊余成本计量的金融资产

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

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债



的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

## ②其他金融负债

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

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

### (4) 金融负债的终止确认

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



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

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

#### (5) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

#### (7) 权益工具

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

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

### 6、金融资产减值

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



准备和确认信用减值损失。

#### （1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

#### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉



讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类别、信用风险级别、账龄组合、款项性质、债务人信誉、债务人与公司的关系等，在组合的基础上评估信用风险。

#### （4）金融资产减值的会计处理方法

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

#### （5）各类金融资产信用损失的确定方法

##### ①应收票据

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

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	以银行承兑汇票中承兑银行的信用评级作为信用风险特征
商业承兑汇票	考虑出票人信用等级并结合历史违约率作为信用风险特征

信誉较好的银行承兑汇票一般不考虑计提坏账准备。

##### ②应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与交易对象关系为信用风险特征划分组合
政府组合	以与交易对象信誉为信用风险特征划分组合

政府组合包括政府部门、政府直接控股的全资子公司（下同）。

##### ③应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。应收款项融资的信用损失确定方法参照应收票据和应收账款。

##### ④其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月



内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与交易对象关系为信用风险特征划分组合
政府组合	以与交易对象信誉为信用风险特征划分组合
押金、保证金组合	明显不具有回收风险的应收款项等组合
备用金组合	明显不具有回收风险的应收款项等组合

⑤关联方组合、政府组合、押金、保证金组合、备用金组合统称为无风险组合，无风险组合不计提损失准备。账龄组合计提预期信用损失的方法：

账龄	应收账款计提比例(%)	合同资产计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	0	0	0
1-2年	5	5	5
2-3年	10	10	10
3-5年	50	50	50
5年以上	100	100	100

#### ⑥按照单项认定单项计提预期信用损失的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### 7、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、5“金融工具”及附注四、6“金融资产减值”。

#### 8、存货



本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、合同履约成本、开发产品和处在开发过程中的开发成本等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、开发产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按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；用于生产而持有的材料存货和处在开发过程中的开发成本，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

## 9、合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、6“金融资产减值”。

## 10、持有待售及终止经营

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量



规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

## 11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、5“金融工具”。

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

### （1）投资成本的确定

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

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

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

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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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



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

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

### ③ 处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产



中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

## 12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确



认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 13、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其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) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-40	3-5	2.375-4.85
2	机器设备	5-10	3-5	9.5-19.4
3	运输设备	5-10	3-5	9.5-19.4
4	供水管网	15-20	3-5	4.85-6.33
5	办公设备	3-15	3-5	6.33-32.33
6	其他设备	3-15	3-5	6.33-32.33

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

#### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

#### (4) 其他说明

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

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

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

### 14、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。



在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

### 15、借款费用

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

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果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，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### 16、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

### 17、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产及对子公司、合营企业、



联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18、合同负债

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

## 19、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

离职后福利，主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。本公司采用设定提存计划，相



应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

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

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

## 20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出；③该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

## 21、优先股、永续债等其他金融工具

### （1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

### （2）永续债和优先股等的会计处理方法



归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、15“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 22、收入确认原则

### 1、公司收入主要来源于以下业务类型及收入确认方法

#### （1）收入确认的一般原则

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

#### （2）各业务类型收入确认和计量具体政策



### 1) 销售商品收入

公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让安置房及石料的单项履约义务。公司在综合考虑下列因素的基础上，以商品的控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

### 2) 建造服务收入

公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设、土地整理等履约义务，由于客户能够控制公司履约过程中的在建资产，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法，根据累计已发生的成本占预计合同总成本的比例确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### 3) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，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。

## 23、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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合



规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，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费用；用于补偿已经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费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或对调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 24、递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

#### 25、租赁

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

（1）本公司作为承租人

①初始计量



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

### ②后续计量

本公司自租赁期开始的当月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，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

### ③短期租赁和低价值资产租赁

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

## （2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### ①经营租赁

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

### ②融资租赁

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



## 26、公允价值计量

本公司对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用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计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

本公司根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 27、会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

本年度无需要披露的会计政策变更。

### (2) 会计估计变更

本年度无需要披露的会计估计变更。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率征收率
增值税	土地开发收入、工程施工收入、安置房销售收入	9%
	代建管理费、物业管理收入、利息收入	6%
	不动产租赁收入	9%/5%
城市维护建设税	按应缴纳的增值税	7%
教育费附加	按应缴纳的增值税	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

本公司对 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产形成的租赁收入选择简易计税办法，征收率为 5%。



## 2、税收优惠及批文

本公司收到政府通过财政或其他部门拨付的财政性资金补助，根据政府和财政相关文件要求计入其他收益，并作为不征税收入处理。

财政部税务总局公告 2022 年第 4 号《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》，财政部、税务总局、科学技术部、教育部财税（2018）120 号《关于科技企业孵化器大学科技园和众创空间税收政策的通知》，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象，其使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。

## 六、财务报表项目注释

下列注释项目，除非特别注明，“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

### 1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	252,812,586.34	1,769,635,305.07
合计	252,812,586.34	1,769,635,305.07

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	1,800,000.00	
小计	1,800,000.00	
减：坏账准备		
合计	1,800,000.00	

### 3、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	486,077,076.54	308,233,962.70
1 至 2 年	290,079,887.01	86,901,061.96
2 至 3 年	86,901,061.96	524,235,408.36
3 至 5 年	2,986,637,320.64	2,492,401,912.28
5 年以上	3,428,259,016.80	3,465,566,971.56
小计	7,277,954,362.95	6,877,339,316.86
减：坏账准备	1,920,898.00	1,920,898.00
合计	7,276,033,464.95	6,875,418,418.86



## (2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	7,277,954,362.95	100.00	1,920,898.00	0.03	7,276,033,464.95
其中：无风险组合	7,276,033,464.95	99.97			7,276,033,464.95
账龄组合	1,920,898.00	0.03	1,920,898.00	100.00	
合计	7,277,954,362.95	100.00	1,920,898.00	—	7,276,033,464.95

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,877,339,316.86	100.00	1,920,898.00	0.03	6,875,418,418.86
其中：无风险组合	6,875,418,418.86	99.97			6,875,418,418.86
账龄组合	1,920,898.00	0.03	1,920,898.00	100.00	
合计	6,877,339,316.86	100.00	1,920,898.00	—	6,875,418,418.86

## (3) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,920,898.00				1,920,898.00

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	欠款金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
徐州经济技术开发区管理委员会	4,400,527,714.91	60.46	
徐州经济技术开发区科技教育局	1,912,989,419.57	26.28	
徐州经济技术开发区住房和城乡建设局	467,424,064.20	6.42	
徐州经济技术开发区金筑建设有限公司	421,230,252.83	5.79	
徐州产发金瑞资产运营有限公司	73,862,013.44	1.01	
合计	7,276,033,464.95	99.96	

## 4、预付款项



## (1) 按账龄列示的预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	428,090.00	12.31		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	3,049,376.37	87.69	3,049,376.37	100.00
合计	3,477,466.37	100.00	3,049,376.37	100.00

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
徐州电力勘察设计院	560,000.00	16.10
沛县华宇建筑设备安装总公司	500,000.00	14.38
徐州艾博信投资发展有限公司	606,207.23	17.43
广达铁路工程集团有限公司	625,000.15	17.97
徐州核华环保科技有限公司	300,000.00	8.63
合计	2,591,207.38	74.51

## 5、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	7,361,921,107.59	12,567,898,135.42
应收利息		
应收股利	100,000,000.00	
合计	7,461,921,107.59	12,567,898,135.42

## (1) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,700,876,249.16	7,556,222,712.90
1 至 2 年	4,490,322,638.45	3,556,835,682.57
2 至 3 年	245,112,281.71	425,909,606.76
3 至 5 年	509,115,249.50	616,637,894.45
5 年以上	423,647,790.46	418,916,092.76
小计	7,369,074,209.28	12,574,521,989.44
减：坏账准备	7,153,101.69	6,623,854.02
合计	7,361,921,107.59	12,567,898,135.42

## (2) 其他应收款按款项性质列示



款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	7,361,552,367.49	12,566,994,812.01
备用金		
保证金、押金		
代收代付款	7,521,841.79	7,527,177.43
小计	7,369,074,209.28	12,574,521,989.44
减：坏账准备	7,153,101.69	6,623,854.02
<b>合计</b>	<b>7,361,921,107.59</b>	<b>12,567,898,135.42</b>

## (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	4,194,034.51		2,429,819.51	6,623,854.02
年初其他应收款余额在本期				
——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	529,247.67			529,247.67
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,723,282.18		2,429,819.51	7,153,101.69

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
徐州经济技术开发区土地储备中心	1,684,563,700.00	22.86	
徐州鑫丰房地产开发有限公司	709,850,000.00	9.63	
徐州市财政局	533,863,400.00	7.24	
徐州嘉安房地产开发有限公司	504,900,000.00	6.85	
徐州鑫旺房地产开发有限公司	491,040,000.00	6.66	
<b>合计</b>	<b>3,924,217,100.00</b>	<b>53.24</b>	

## 6、存货

## (1) 存货分类



项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
待开发土地	267,462,839.00		267,462,839.00	267,462,839.00		267,462,839.00
合同履约成本	7,571,351,572.53		7,571,351,572.53	7,394,646,183.75		7,394,646,183.75
<b>合计</b>	<b>7,838,814,411.53</b>		<b>7,838,814,411.53</b>	<b>7,662,109,022.75</b>		<b>7,662,109,022.75</b>

(2) 待开发土地

项目	期末余额	上年年末余额
金龙湖公园	147,509,039.00	147,509,039.00
环湖一路内侧	119,953,800.00	119,953,800.00
<b>合计</b>	<b>267,462,839.00</b>	<b>267,462,839.00</b>

(3) 本期存货发生额中资本化的借款费用总额为 329,814,535.85 元。

7、持有待售资产

项目	期末余额	上年年末余额
徐州和光照明科技有限公司		3,770,555.25
徐州优健数据科技有限公司		3,887,639.74
<b>合计</b>		<b>7,658,194.99</b>

8、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交税费	144,435,781.24	144,435,781.24
借款、银票保证金	38,203,642.74	12,950,000.00
定期存单		
拆出资金	10,114,563,800.67	9,546,765,781.83
小计	10,297,203,224.65	9,704,151,563.07
减：坏账准备	31,525,258.08	32,525,258.08
<b>合计</b>	<b>10,265,677,966.57</b>	<b>9,671,626,304.99</b>

期末用于质押的存单和保证金账面价值详见本附注六、50“所有权或使用权受限制的资产”。



## 9、债权投资

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
债务工具投资	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
委托贷款				
减：一年内到期的债权投资				
合计	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00

注：名扬映画(北京)文化传媒有限公司上年年末余额和期末余额均为零，系全额计提减值准备所致。

## 10、长期股权投资

## (1) 长期股权投资情况表

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面价值
对子公司投资	10,226,043,321.21		10,226,043,321.21	10,668,994,224.60
对联营、合营企业投资	3,046,345,325.90		3,046,345,325.90	2,452,984,542.67
合计	13,272,388,647.11		13,272,388,647.11	13,121,978,767.27

## (2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备期初余额	本期增减变动			减值准备期末余额
			增加投资	减少投资	计提减值准备 其他	
徐州金一城市建设发展有限公司	192,763,800.00					192,763,800.00
徐州金桥国际商务区开发有限公司	7,424,633,570.99					7,424,633,570.99
徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司	4,288,000.00					4,288,000.00



被投资单位	上年年末余额	减值准备期初余额	本期增减变动				减值准备期末余额
			增加投资	减少投资	计提减值准备	其他	
徐州市金桥用电服务有限公司	10,097,000.00					10,097,000.00	
江苏嘉利物业管理有限公司	98,000,000.00					98,000,000.00	
徐州金桥建设工程有限公司	231,869,703.97					231,869,703.97	
徐州经济技术开发区蟠桃文化旅游发展有限公司	273,580,708.97					273,580,708.97	
徐州市南方园林艺术工程有限公司	622,781.55					622,781.55	
徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司	190,548,400.00					190,548,400.00	
徐州金苏光电产业基金管理企业（有限合伙）	265,002,805.00		29,901,000.00			235,101,805.00	
江苏鑫宏供应链管理有限公司	10,200,000.00					10,200,000.00	
徐州经济技术开发区水务有限公司			467,298,374.21			467,298,374.21	
徐州嘉治教育基金合伙企业（有限合伙）	59,828,880.15			59,828,880.15			
徐州金开高新科技创业服务有限公司							
徐州经济技术开发区嘉治教育产业发展有限公司	59,000,000.00					59,000,000.00	
徐州经济技术开发区金岩环保科技有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
徐州龙博房地产开发有限公司	554,011,307.46					554,011,307.46	
徐州龙乾房地产开发有限公司	473,027,869.06					473,027,869.06	
徐州言鼎房地产开发有限公司	820,519,397.45		820,519,397.45				
<b>合计</b>	10,668,994,224.60		467,298,374.21	910,249,277.60		10,226,043,321.21	



徐州金开高新科技创业服务有限公司上年年末余额和期末余额均为零，系尚未出资。

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
一、联营企业										
徐州市华晨科技小额贷款有限公司	47,357,503.42			1,081,179.86						48,438,683.28
徐州华开热力有限公司	68,357,017.38			10,640,123.77						78,997,141.15
徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司										
江苏金润产业投资有限公司	2,046,350.93			-60,497.72						1,985,853.21
徐州卓瓴企业咨询有限公司				1,095,902.29						1,095,902.29
徐州产发产业投资基金合伙企业（有限合伙）	232,148,505.86	594,394,872.96		-431,632.61						826,111,746.21
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	2,103,075,165.08			3,391,739.63				-16,750,904.95		2,089,715,999.76
<b>合计</b>	<b>2,452,984,542.67</b>	<b>594,394,872.96</b>		<b>15,716,815.22</b>				<b>-16,750,904.95</b>		<b>3,046,345,325.90</b>

徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司上年年末余额和期末余额均为零，系按权益法核算将投资成本减计为零。



**11、其他权益工具投资**

其他权益工具投资均为非交易性权益工具投资，明细如下：

被投资单位	期末余额	上年年末余额
徐州地铁集团有限公司	496,455,617.77	493,440,332.74
紫金财产保险股份有限公司	40,300,237.06	38,995,493.58
江苏集萃道路工程技术与装备研究所有限公司	3,951,716.08	3,841,710.54
徐州市战略性新兴产业母基金有限公司	417,213,653.16	413,177,705.14
徐州市国盛轨道交通建设发展有限公司	279,125,474.43	279,123,773.79
徐州博康化学科技股份有限公司	182,893,932.75	182,893,932.75
徐州和光照明科技有限公司	6,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,425,940,631.25</b>	<b>1,411,472,948.54</b>

注：徐州青云清洁技术开发有限公司已被吊销多年，预计无法收回投资，公允价值为零。

**12、其他非流动金融资产**

项目名称	期末余额	上年年末余额
徐州道盛金融科技基金（有限合伙）	13,048,433.03	25,653,404.41
<b>合计</b>	<b>13,048,433.03</b>	<b>25,653,404.41</b>

**13、投资性房地产**

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、上年年末余额	2,734,835,800.00	3,791,654,900.00	6,526,490,700.00
二、本期变动	3,325,773.67	-27,427,800.00	-24,102,026.33
加：外购	4,076,821.92		4,076,821.92
在建工程转入			
无形资产转入			
其他转入	20,687,100.00	-20,687,100.00	
其他综合收益变动	-3,327,680.98		-3,327,680.98
公允价值变动	-12,408,848.25	-6,740,700.00	-19,149,548.25
减：处置	1,486,619.02		1,486,619.02
其他转出	4,215,000.00		4,215,000.00
三、期末余额	2,738,161,573.67	3,764,227,100.00	6,502,388,673.67

(2) 期末未办妥权证的房屋建筑物账面价值合计为 15,990,020.00 元。主要为 C3 综合楼工程。

(3) 期末用于抵押的房屋、建筑物账面价值详见本附注六、50“所有权或使用权受限制的资产”。

(4) 本期投资性房地产发生额中不存在资本化的借款费用。

**14、固定资产**

## (1) 固定资产明细

项目	房屋建筑物	办公设备	合计
一、账面原值			
1、上年年末余额	223,784,616.94	87,670.06	223,872,287.00
2、本期增加金额	4,215,000.00	31,739.32	4,246,739.32
(1) 外购		31,739.32	31,739.32
(2) 在建工程转入			
(3) 其他转入	4,215,000.00		4,215,000.00
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 其他转出			
4、期末余额	227,999,616.94	119,409.38	228,119,026.32
二、累计折旧			
1、上年年末余额	9,443,339.09	53,019.65	9,496,358.74
2、本期增加金额	5,863,895.86	11,457.53	5,875,353.39
(1) 计提	5,863,895.86	11,457.53	5,875,353.39
(2) 其他增加			
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 其他转出			
4、期末余额	15,307,234.95	64,477.18	15,371,712.13
三、减值准备			
1、上年年末余额			
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、年初账面价值	214,341,277.85	34,650.41	214,375,928.26
2、期末账面价值	212,692,381.99	54,932.20	212,747,314.19

(2) 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 51,002.17 元。

(3) 期末用于抵押的固定资产账面价值详见本附注六、50 “所有权或使用权受限制的资产”。

(4) 期末未办妥权证的房屋建筑物账面价值为 17,238,903.56 元，主要为鸿星养老院、标准化厂房五期。

## 15、无形资产

(1) 无形资产情况



项目	土地使用权	经营权	软件	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	30,769,307.75		1,691,676.83	32,460,984.58
2、本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 其他转入				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 转入投资性房地产				
(3) 其他转出				
4、期末余额	30,769,307.75		1,691,676.83	32,460,984.58
二、累计摊销				
1、上年年末余额	3,199,312.73		1,691,676.83	4,890,989.56
2、本期增加金额	724,372.69			724,372.69
(1) 计提	724,372.69			724,372.69
(2) 其他转入				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 转入投资性房地产				
(3) 其他转出				
4、期末余额	3,923,685.42		1,691,676.83	5,615,362.25
三、减值准备				
1、上年年末余额				
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	26,845,622.33			26,845,622.33
2、年初账面价值	27,569,995.02			27,569,995.02

(2) 期末用于抵押的土地使用权账面价值详见本附注六、50“所有权或使用权受限制的资产”。

(3) 期末未办妥权证的土地使用权为饲料厂项目用地，账面原值合计 1,794,400.00 元。

## 16、递延所得税资产/负债

(1) 延所得税资产明细



项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	40,599,257.76	10,149,814.44	41,070,010.12	10,267,502.53
金融工具公允价值变动	16,417,144.96	4,104,286.24	4,482,173.56	1,120,543.39
投资性房地产公允价值变动	239,246,993.04	59,811,748.26	245,217,093.04	61,304,273.26
<b>合计</b>	<b>296,263,395.76</b>	<b>74,065,848.94</b>	<b>290,769,276.72</b>	<b>72,692,319.18</b>

(2) 递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	1,979,920,691.84	494,980,172.96	2,008,368,021.08	502,092,005.27
金融工具公允价值变动	87,221,512.72	21,805,378.18	68,234,025.00	17,058,506.25
<b>合计</b>	<b>2,067,142,204.56</b>	<b>516,785,551.14</b>	<b>2,076,602,046.08</b>	<b>519,150,511.52</b>

17、其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
借款、银票保证金	4,827,757.09	4,525,192.74
公租房	849,967,179.14	849,831,682.78
小计	854,794,936.23	854,356,875.52
减：累计折旧	62,179,733.42	41,084,468.53
<b>合计</b>	<b>792,615,202.81</b>	<b>813,272,406.99</b>

期末用于质押的存单和保证金账面价值详见本附注六、50“所有权或使用权受限制的资产”。

18、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	上年年末余额
质押借款（已贴现未到期票据）		
质押借款		
保证借款	1,306,586,475.00	150,182,875.00
信用借款	300,365,750.00	1,611,427,789.44
<b>合计</b>	<b>1,606,952,225.00</b>	<b>1,761,610,664.44</b>

(2) 期末无已到期未偿还的短期借款。

19、应付票据

类别	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	38,000,000.00	



类别	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		
合计	38,000,000.00	

## 20、应付账款

### (1) 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
暂估款	322,659,954.93	390,836,327.79
工程款	58,373,654.33	45,586,759.38
合计	381,033,609.26	436,423,087.17

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款主要为暂估款，金额为 286,843,452.35 元。

## 21、合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收购房款	15,229,357.80	15,229,357.80
合计	15,229,357.80	15,229,357.80

## 22、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	323,638.00	9,877,981.71	9,785,209.71	416,410.00
二、离职后福利-设定提存计划		627,276.56	627,276.56	
合计	323,638.00	10,505,258.27	10,412,486.27	416,410.00

### (2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	323,638.00	8,331,813.81	8,239,041.81	416,410.00
2、职工福利费		310,325.50	310,325.50	
3、社会保险费		394,494.25	394,494.25	
其中：医疗保险费		348,491.61	348,491.61	
工伤保险费		7,603.78	7,603.78	
生育保险费		38,398.86	38,398.86	
4、住房公积金		719,277.00	719,277.00	
5、工会经费		121,931.15	121,931.15	
6、职工教育经费		140.00	140.00	
合计	323,638.00	9,877,981.71	9,785,209.71	416,410.00

### (3) 设定提存计划列示



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		608,267.20	608,267.20	
2、失业保险费		19,009.36	19,009.36	
合计		627,276.56	627,276.56	

**23、应交税费**

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	555,369,998.07	540,772,630.46
城建税	34,530,943.91	33,509,128.16
教育费附加	24,691,547.68	23,961,679.28
房产税	27,951,467.49	29,577,632.88
土地使用税	66,647,079.25	66,397,988.87
企业所得税	368,737,143.80	368,737,143.80
个人所得税	194,531.30	
土地增值税	121,896,714.03	121,896,714.03
印花税	691,502.89	691,502.89
合计	1,200,710,928.42	1,185,544,420.37

**24、其他应付款**

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	14,203,010.96	4,401,369.86
其他应付款	9,789,180,812.94	11,926,546,415.50
合计	9,803,383,823.90	11,930,947,785.36

## (1) 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
应付少数股东股利		
应付永续债股利	14,203,010.96	4,401,369.86
合计	14,203,010.96	4,401,369.86

## (2) 其他应付款

## ①其他应付款按款项性质列示

款项性质	期末余额	上年年末余额
押金、保证金	7,112,524.20	7,133,517.80
代收款	64,245.08	
往来款	9,782,004,043.66	11,919,412,897.70
暂借款		
合计	9,789,180,812.94	11,926,546,415.50



## ②账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额
徐州金汇资产管理有限公司	187,760,298.09
徐州城置有限公司	24,000,000.00
徐州金苏光电产业基金管理企业（有限合伙）	110,000,000.00
徐州经济技术开发区东城建设有限公司	290,000,000.00
徐州经济技术开发区城新建设有限公司	116,219,727.83
合计	727,980,025.92

## 25、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	97,150,000.00	181,590,000.00
一年内到期的应付债券	2,998,558,063.19	7,376,850,521.97
一年内到期的长期应付款	36,895,143.65	133,638,418.39
长期借款利息	1,392,436.91	1,958,725.46
应付债券利息	334,699,441.07	494,226,732.84
长期应付款利息	2,255,564.30	5,189,211.23
合计	3,470,950,649.12	8,193,453,609.89

## 26、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
25 徐州经开 SCP001	400,383,561.64	
待转销项税	1,370,642.20	1,370,642.20
合计	401,754,203.84	1,370,642.20

## 27、长期借款

## (1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款	938,965,000.00	785,555,000.00
保证借款	301,000,000.00	308,000,000.00
信用借款		404,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	97,150,000.00	181,590,000.00
合计	1,142,815,000.00	1,315,965,000.00

(2) 期末无已到期未偿还的长期借款。

## 28、应付债券



## (1) 应付债券分类

项目	期末余额	上年年末余额
定向债务融资工具 (PPN)	999,751,278.11	3,775,864,689.83
中期票据 (MTN)	10,204,103,025.17	10,987,463,682.27
公司债	5,299,009,032.12	5,296,093,593.73
减：一年内到期的应付债券	2,998,558,063.19	7,376,850,521.97
<b>合计</b>	<b>13,504,305,272.21</b>	<b>12,682,571,443.86</b>



## (2) 债券的增减变动 (正数表示增加, 负数表示减少, 金额单位为人民币万元)

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 徐州经开 PPN001	100,000.00	2020-1-6	5 年	100,000.00	77,997.76		2.24	-78,000.00	
20 徐州经开 MTN001	100,000.00	2020-2-26	5 年	100,000.00	100,004.85		-4.85	-100,000.00	
20 徐州经开 MTN002	100,000.00	2020-4-9	5 年	100,000.00	100,003.23		-3.23	-100,000.00	
22 徐州经开 MTN001	160,000.00	2022-1-7	3 年	160,000.00	159,987.74		12.26	-160,000.00	
22 徐州经开 MTN002	50,000.00	2022-1-14	3 年	50,000.00	49,992.77		7.23	-50,000.00	
22 徐州经开 MTN003	50,000.00	2022-4-18	5 年	50,000.00	49,782.51		57.92	-9,800.00	40,040.43
22 徐州经开 MTN004	40,000.00	2022-4-26	3 年	40,000.00	39,967.04		32.96	-40,000.00	
22 徐州经开 MTN005	10,000.00	2022-6-15	3 年	10,000.00	9,988.30		11.70	-10,000.00	
22 徐州经开 MTN006	40,000.00	2022-7-20	3 年	40,000.00	39,944.16		55.84	-40,000.00	
22 徐州经开 PPN001	100,000.00	2022-6-6	3 年	100,000.00	99,888.14		111.86	-100,000.00	
22 徐州经开 PPN002	60,000.00	2022-8-1	3 年	60,000.00	59,911.06		88.94	-60,000.00	
22 徐州经开 PPN003	40,000.00	2022-12-28	3 年	40,000.00	39,890.53		109.47	-40,000.00	
23 徐州经开 MTN001	150,000.00	2023-1-11	3 年	150,000.00	149,590.05		395.78		149,985.83
23 徐州经开 PPN001	20,000.00	2023-7-12	3 年	20,000.00	19,921.75		50.82		19,972.57
23 徐经 01	130,000.00	2023-10-20	3 年	130,000.00	129,764.77		132.64		129,897.41
24 徐州经开 MTN001	150,000.00	2024-1-3	3 年	150,000.00	149,990.17		2.96		149,993.13
24 徐州经开 MTN002	60,000.00	2024-1-8	3 年	60,000.00	59,755.27		117.76		59,873.04
24 徐州经开 PPN001	40,000.00	2024-1-15	3 年	40,000.00	39,997.05		3.40		40,000.45
24 徐州经开 MTN003	50,000.00	2024-1-22	3 年	50,000.00	49,792.63		98.18		49,890.81
24 徐州经开 MTN004	20,000.00	2024-2-27	3 年	20,000.00	20,001.03		1.55		20,002.58
24 徐经 01	100,000.00	2024-3-1	3 年	100,000.00	99,997.00		6.31		100,003.31



债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
24 徐经 02	150,000.00	2024-3-29	5 年	150,000.00	149,964.09		34.95		149,999.04
24 徐州经开 MTN005	80,000.00	2024-6-20	10 年	80,000.00	79,963.54		37.15		80,000.69
24 徐州经开 MTN006	40,000.00	2024-6-26	5 年	40,000.00	39,983.06		19.02		40,002.08
24 徐州经开 PPN002	40,000.00	2024-7-22	3 年	40,000.00	39,980.20		21.92		40,002.11
24 徐经 03	150,000.00	2024-10-18	3 年	150,000.00	149,883.51		117.64		150,001.14
25 徐州经开 MTN001	30,000.00	2025-1-2	2 年	30,000.00		30,000.00	2.52		30,002.52
25 徐州经开 MTN002	100,000.00	2025-1-16	3 年	100,000.00		100,000.00	-0.71		99,999.29
25 徐州经开 MTN003	100,000.00	2025-2-24	3 年	100,000.00		100,000.00	-5.72		99,994.28
25 徐州经开 MTN004	30,800.00	2025-3-31	3 年	30,800.00		30,800.00	-1.08		30,798.92
25 徐州经开 MTN005	100,000.00	2025-4-18	3 年	100,000.00		100,000.00	-12.87		99,987.13
25 徐州经开 MTN006	109,900.00	2025-5-28	3 年	109,900.00		109,900.00	-20.00		109,880.00
小计					2,005,942.20	470,700.00	1,484.57	-787,800.00	1,690,326.76
减：一年内到期的应付债券					737,685.05				299,855.81
减：调整至其他权益工具									40,040.43
合计					1,268,257.14	470,700.00	1,484.57	-787,800.00	1,350,430.53

注 1：本公司于 2025 年 1 月 2 日公开发行了 2025 年度第一期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN001），发行金额为人民币 3 亿元，债券期限为 2 年期，票面年利率为 1.96%，每年付息到期一次还本。

注 2：本公司于 2025 年 1 月 16 日公开发行了 2025 年度第二期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN002），发行金额为人民币 10 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.15%，每年付息到期一次还本。

注 3：本公司于 2025 年 2 月 24 日公开发行了 2025 年度第三期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN003），发行金额为人民币 10 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.3%，每年付息到期一次还本。



注 4：本公司于 2025 年 3 月 31 日公开发行了 2025 年度第四期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN004），发行金额为人民币 3.08 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.19%，每年付息到期一次还本。

注 5：本公司于 2025 年 4 月 18 日公开发行了 2025 年度第五期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN005），发行金额为人民币 10 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.12%，每年付息到期一次还本。

注 6：本公司于 2025 年 5 月 28 日公开发行了 2025 年度第六期中期票据（简称 25 徐州经开 MTN006），发行金额为人民币 10.99 亿元，债券期限为 3 年期，票面年利率为 2.00%，每年付息到期一次还本。



**29、长期应付款**

项目	期末余额	上年年末余额
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	95,460,120.92	130,540,539.86
招商局融资租赁（上海）有限公司		228,974,980.68
小计	95,460,120.92	359,515,520.54
减：一年内到期的长期应付款	36,895,143.65	133,638,418.39
合计	58,564,977.27	225,877,102.15

**30、实收资本**

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
徐州市产业发展控股集团有限公司	2,600,000,000.00	100.00			2,600,000,000.00	100.00

**31、其他权益工具**

## (1) 其他权益工具分类

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	2,199,000,000.00	400,404,282.73		2,599,404,282.73

## (2) 其他权益工具的增减变动（正数表示增加，负数表示减少，金额单位为人民币万元）

其他权益工具名称	面值总额	发行日期	期限	发行金额	上年年末余额	本期增加	发行费用	本期偿还	期末余额
23 徐州经开 MTN002	50,000.00	2023-11-17	3+N 年	50,000.00	49,900.00				49,900.00
22 徐州经开 MTN003	40,200.00	2022-4-18	5+N 年	40,200.00		40,040.43			40,040.43
24 徐州经开 MTN007	170,000.00	2024-12-9	2+N 年	170,000.00	170,000.00				170,000.00
合计					219,900.00	40,040.43			259,940.43

本公司于 2022 年 4 月 18 日发行了 2022 年度第三期中期票据（简称 22 徐州经开 MTN003），发行金额为人民币 5 亿元，债券期限为 3+2+N 年期，票面年利率为 3.49%。该期票据赋予投资人在第 3 年行使回售选择权，2025 年 4 月 20 日投资人选择回售 0.98 亿元，投资人行权后，公司对该票据有赎回选择权、利率调整选择权且可以无条件递延支付利息。

**32、资本公积**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	10,763,607,604.56	1,247,298,374.21	820,519,397.45	11,190,386,581.32
其他资本公积	76,108,778.42		16,750,904.95	59,357,873.47
合计	10,839,716,382.98	1,247,298,374.21	837,270,302.40	11,249,744,454.79



注 1：本期增加的资本公积主要是股东徐州市产业发展控股集团有限公司债权转股权 780,000,000.00 元和将徐州经济技术开发区水务有限公司的股权划入所致。

注 2：本期减少的资本公积主要是徐州言鼎房地产开发有限公司无偿划出所致。



33、其他综合收益	项目	上年年末余额	本期发生金额					期末余额
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益(或留存收益)	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
	一、不能重分类进损益的其他综合收益	51,175,518.76	13,896,487.72	-5,091,000.00	4,746,871.93	14,240,615.79	65,416,134.55	
	其中：重新计量设定受益计划变动额							
	权益法下不能转损益的其他综合收益							
	其他权益工具投资公允价值变动损益	51,175,518.76	13,896,487.72	-5,091,000.00	4,746,871.93	14,240,615.79	65,416,134.55	
	其他							
	二、将重分类进损益的其他综合收益	1,101,103,646.21		3,327,680.98	-831,920.25	-2,495,760.73	1,098,607,885.48	
	其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-1,641,525.33					-1,641,525.33	
	其他债权投资公允价值变动损益							
	投资性房地产以公允价值计量转换日公允价值增值部分	1,102,745,171.54		3,327,680.98	-831,920.25	-2,495,760.73	1,100,249,410.81	
	合计	1,152,279,164.97	13,896,487.72	-1,763,319.02	3,914,951.68	11,744,855.06	1,164,024,020.03	



**34、盈余公积**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	650,937,376.82	2,605,683.49	509,100.00	653,033,960.31
任意盈余公积金				
<b>合计</b>	<b>650,937,376.82</b>	<b>2,605,683.49</b>	<b>509,100.00</b>	<b>653,033,960.31</b>

**35、未分配利润**

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	5,060,501,040.59	5,058,713,231.48
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,060,501,040.59	5,058,713,231.48
加：归属于公司所有者的净利润	26,056,834.86	31,071,999.93
所有者权益内部结转	-4,581,900.00	
减：提取盈余公积	2,605,683.49	3,107,199.99
对所有者的分配	65,901,641.10	26,176,990.83
期末未分配利润	5,013,468,650.86	5,060,501,040.59

**36、营业收入及成本**

业务类别	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）主营业务小计	365,632,687.87	308,679,578.33	67,206,965.85	69,616,457.92
土地开发整理	48,742,746.63	40,618,955.53	67,206,965.85	56,005,804.88
安置房		3,985,671.77		13,610,653.04
基础设施工程	316,889,941.24	264,074,951.03		
（2）其他业务小计	45,490,774.47	24,977,784.96	77,003,179.93	21,639,234.89
租赁	41,222,333.52	23,491,165.94	77,003,179.93	21,639,234.89
转让投资性房地产	4,268,440.95	1,486,619.02		
其他				
<b>合计</b>	<b>411,123,462.34</b>	<b>333,657,363.29</b>	<b>144,210,145.78</b>	<b>91,255,692.81</b>

**37、税金及附加**

项目	本期金额	上期金额
城建税	1,205,147.24	2.27
教育费附加	860,819.46	1.62
土地使用税	6,605,888.02	7,617,903.70
印花税	592,745.52	4,115,006.26
环境保护税		604,208.43



项目	本期金额	上期金额
房产税	4,071,391.16	8,082,094.51
其他		3,500.00
合计	13,335,991.40	20,422,716.79

**38、管理费用**

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	10,326,672.04	9,668,129.64
折旧费	5,875,353.39	5,752,009.60
办公费	2,982,364.38	2,011,001.93
差旅费	61,313.25	30,473.26
业务招待费	25,363.00	12,848.40
无形资产摊销	724,372.69	425,955.44
车辆费用	104,741.94	45,873.86
维修费	4,062.90	
聘请中介机构费	1,874,752.22	1,505,286.78
物业管理费	40.40	1,070.60
诉讼费	297,496.05	
其他	71,409.68	
合计	22,347,941.94	19,452,649.51

**39、财务费用**

项目	本期金额	上期金额
利息支出	268,539,336.94	277,072,409.61
减：利息收入	342.73	275.79
加：汇兑损失		
加：其他支出	51,859.88	37,090.65
合计	268,590,854.09	277,109,224.47

**40、其他收益**

项目	本期金额	上期金额
政府补助	155,000,000.00	189,000,000.00
合计	155,000,000.00	189,000,000.00

**41、投资收益**

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	15,716,815.22	14,680,730.49
处置长期股权投资产生的投资收益	192,807.62	53,734,745.67



产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	5,340,373.40	25,781,209.03
子公司分配股利	100,000,000.00	
合计	121,249,996.24	94,196,685.19

**42、公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
投资性房地产公允价值变动	-19,149,548.25	-60,469,892.57
其他非流动金融资产公允价值变动	-11,934,971.38	2,675,491.60
合计	-31,084,519.63	-57,794,400.97

**43、信用减值损失**

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失		591,324.10
其他应收款坏账损失	-529,247.67	74,811,964.25
其他流动资产坏账损失	1,000,000.00	
合计	470,752.33	75,403,288.35

**44、资产处置收益**

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置收益		-6,944.97
合计		-6,944.97

**45、营业外收入**

项目	本期金额	上期金额
其他收入	0.26	789.60
合计	0.26	789.60

**46、营业外支出**

项目	本期金额	上期金额
滞纳金、罚款	424,147.78	1,295,057.63
合计	424,147.78	1,295,057.63

**47、所得税费用**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税		
递延所得税	-7,653,441.82	4,402,221.84
合计	-7,653,441.82	4,402,221.84

**48、现金流量表相关事项说明**

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
政府补助	155,000,000.00	189,000,000.00
利息收入	342.73	275.79
租赁等其他业务收入	25,324,447.22	38,135,559.13
往来款	2,666,232.67	203,662.54
其他	0.26	789.60
冻结存款解冻	4,747,509.43	
<b>合计</b>	<b>187,738,532.31</b>	<b>227,340,287.06</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	48,488,930.17	10,516,032.48
付现费用	6,063,133.15	3,664,157.69
手续费	51,859.88	37,090.65
其他支出	424,147.78	1,295,057.63
冻结存款		4,747,509.43
<b>合计</b>	<b>55,028,070.98</b>	<b>20,259,847.88</b>

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回拆出资金		6,060,000.00
<b>合计</b>		<b>6,060,000.00</b>

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付拆出资金		6,808,847.14
<b>合计</b>		<b>6,808,847.14</b>

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	4,316,910,093.12	3,409,184,203.62
收回筹资保证金	12,950,000.00	5,000,000.00
赎回质押存单		160,000,000.00
收到融资银票贴现款		22,270,000.00
<b>合计</b>	<b>4,329,860,093.12</b>	<b>3,596,454,203.62</b>

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金



项目	本期金额	上期金额
往来款	1,465,544,165.13	2,074,906,842.58
支付筹资保证金	29,347,513.89	25,434,262.40
存出质押存单		
兑付融资银票		200,000,000.00
兑付永续债		
<b>合计</b>	<b>1,494,891,679.02</b>	<b>2,300,341,104.98</b>

#### 49、现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	26,056,834.86	31,071,999.93
加：资产减值损失		
信用减值损失	-470,752.33	-75,403,288.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,970,618.28	26,847,274.49
无形资产摊销	724,372.69	425,955.44
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		6,944.97
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）	31,084,519.63	57,794,400.97
财务费用（收益以“-”号填列）	268,539,336.94	277,072,409.61
投资损失（收益以“-”号填列）	-121,249,996.24	-94,196,685.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,373,529.76	12,690,032.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,279,912.06	-8,287,810.71
存货的减少（增加以“-”号填列）	152,176,511.21	-21,031,730.16
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-403,650,607.10	-166,534,950.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	92,935,519.61	321,980,706.45
其他	6,234,128.45	-4,747,509.43
经营活动产生的现金流量净额	71,697,044.18	357,687,749.61
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	252,812,586.34	1,764,887,795.64
减：现金的期初余额	1,764,887,795.64	1,013,373,163.95



项目	本期金额	上期金额
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,512,075,209.30	751,514,631.69

## (2) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金	252,812,586.34	1,764,887,795.64
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	252,812,586.34	1,764,887,795.64
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金及现金等价物余额	252,812,586.34	1,764,887,795.64

## 50、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
其他流动资产	38,203,642.74	质押借款、借款保证金
固定资产	194,853,270.10	抵押借款
无形资产	25,051,222.33	抵押借款
投资性房地产	3,509,445,000.00	抵押借款
其他非流动资产	4,827,757.09	借款保证金
合计	3,772,380,892.26	

## 七、关联方关系及其交易

## 1、关联方关系

## (1) 控股股东及最终控制方

控股股东	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
徐州市产业发展控股集团有限公司	徐州	投资与资产管理	100.00	100.00

公司最终控制方为徐州市人民政府。

## (2) 子企业

于 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司情况如下：

序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	徐州金一城市建设发展有限公司	1	徐州	徐州	城市基础建设投资、市政工程建设	100.00	100.00
2	徐州金桥国际商务区开发有限公司	1	徐州	徐州	国际商务区的综合开发、经营、管理	100.00	100.00



序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
3	徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司	1	徐州	徐州	汽车销售、汽车租赁、汽车维修	100.00	100.00
4	徐州经济技术开发区(香港)投资有限公司	3	香港	香港	投资、贸易、经销、咨询	100.00	100.00
5	徐州金桥建设工程有限公司	1	徐州	徐州	市政工程、房屋建筑工程施工	100.00	100.00
6	徐州金苏光电产业基金管理企业(有限合伙)	1	徐州	徐州	从事非证券类股权投资活动及相关咨询业务	99.67	99.67
7	江苏嘉利物业管理有限公司	1	徐州	徐州	物业管理	62.5	62.5
8	徐州经济技术开发区蟠桃文化旅游发展有限公司	1	徐州	徐州	旅游项目策划咨询	100.00	100.00
9	徐州金汇资产管理有限公司	1	徐州	徐州	资产经营管理及投资、项目投资	100.00	100.00
10	徐州市南方园林艺术工程有限公司	1	徐州	徐州	园林工程设计、施工	100.00	100.00
11	徐州市金桥用电服务有限公司	1	徐州	徐州	供用电工程设计	100.00	100.00
12	金胜国际有限公司	3	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛		100.00	100.00
13	徐州金恒建设产业发展有限公司	1	徐州	徐州	建设工程、市政工程施工	100.00	100.00
14	徐州经济技术开发区施工图审查有限公司	1	徐州	徐州	施工图审查	51.00	51.00
15	鑫金国际实业有限公司	3	香港	香港		100.00	100.00
16	徐州经济技术开发区嘉治教育产业发展有限公司	1	徐州	徐州	教育产业开发; 教育咨询服务; 非学历职业技能培训	99.997	99.997
17	徐州鑫科房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
18	徐州嘉利特卫保安服务有限公司	1	徐州	徐州	保安服务; 人力资源服务; 停车场服务	100.00	100.00
19	江苏鑫宏供应链管理有限公司	1	徐州	徐州	供应链管理服务、金属材料销售	51.00	51.00
20	徐州查韦斯特置业有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营; 物业管理	100.00	100.00
21	徐州经济技术开发区金岩环保科技有限公司	1	徐州	徐州	环保咨询服务; 工程管理服务	100.00	100.00
22	徐州金开高新科技创业服务有限公司	1	徐州	徐州	高新技术项目的科技成果转化	100.00	100.00



序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
23	金霖新材料 (徐州) 有限公司	1	徐州	徐州	电子专业材料销售; 建筑材料销售	100.00	100.00
24	徐州金弗新能源有限公司	1	徐州	徐州	新兴能源技术研发; 电池制造; 电池销售	100.00	100.00
25	徐州鑫达房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
26	徐州鑫港房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
27	徐州鑫邦房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
28	徐州经济技术开发区城新建设有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
29	徐州鑫丰房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
30	徐州鑫发房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
31	徐州鑫昇房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
32	徐州鑫旺房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
33	徐州鑫友房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
34	徐州同驰房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
35	徐州财邦房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
36	徐州同冠房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
37	徐州瑞兴房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
38	徐州辰科房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
39	徐州高达房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
40	徐州嘉安房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
41	徐州嘉盈房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
42	徐州龙乾房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
43	徐州龙博房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
44	徐州产发建设工程有限公司	1	徐州	徐州	建设工程施工、建设、监理	100.00	100.00
45	徐州嘉创房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
46	徐州科韵房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
47	徐州嘉瓴房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00



序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
48	徐州科岳房地产开发有限公司	1	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00	100.00
49	徐州经济技术开发区水务有限公司	1	徐州	徐州	集中式供水	100.00	100.00
50	徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司	1	徐州	徐州	污水的收集、处理及净化后的生产、销售	60.00	60.00
51	徐州中环水务有限公司	1	徐州	徐州	污水净化处理	100.00	100.00

### (3) 合营企业及联营企业

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见本附注六、9 长期股权投资披露的相关信息。

### (4) 其他关联方

关联关系类型	关联方名称
同一母公司	徐州艾博信房地产开发有限公司
同一母公司	徐州艾博信投资发展有限公司
同一母公司	徐州东篱农业发展有限公司
同一母公司	徐州比迪恩建设有限公司
联营企业的子公司	徐州港丰仓储服务有限公司
联营企业的子公司	凯盛光伏材料（徐州）有限公司
同一母公司	徐州金龙湖控股集团有限公司
最终控制方的派出机构的子公司	徐州鑫兴管廊建设工程管理有限责任公司
最终控制方的派出机构	徐州经济技术开发区管理委员会
最终控制方的派出机构的子公司	徐州经济技术开发区金筑建设有限公司
同一母公司	徐州产发金瑞资产运营有限公司
同一母公司	徐州产发新能源有限公司
同一母公司	徐州金一商贸有限公司
同一母公司	徐州产发跨境电商服务有限公司
同一母公司	徐州产发项目管理有限公司
同一母公司	徐州产发资产管理有限公司
同一母公司	徐州汉韵君庭酒店管理有限公司
最终控制方的派出机构的子公司	徐州经济技术开发区东城建设有限公司
同一母公司	江苏金田农业发展有限公司
同一母公司	徐州经济技术开发区水务有限公司
最终控制方的派出机构的子公司	徐州利东程商贸有限公司

## 2、关联交易

### (1) 销售商品/提供劳务



关联方名称	交易内容	本期金额	上期金额
徐州经济技术开发区金筑建设有限公司	土地开发整理	48,742,746.63	67,206,965.85
徐州产发金瑞资产运营有限公司	房产租赁	41,221,232.60	72,873,267.09
<b>合计</b>		<b>89,963,979.23</b>	<b>140,080,232.94</b>

## (2) 接受劳务

关联方名称	交易内容	本期金额	上期金额
江苏嘉利物业管理有限公司	绿化工程		558,212.30
徐州金桥建设工程有限公司	工程施工	48,281,408.49	31,728,620.74
徐州市金桥用电服务有限公司	配电工程	1,793,795.29	4,391,392.32
徐州经济技术开发区金岩环保科技有限公司	工程施工	11,414,159.78	
<b>合计</b>		<b>61,489,363.56</b>	<b>36,678,225.36</b>

## (3) 关联方担保

①本公司作为担保方的详见本附注八、1。

②本公司作为被担保方

担保单位	担保类型	担保余额
徐州市产业发展控股集团有限公司	保证	1,232,000,000.00
徐州金龙湖控股集团有限公司	保证	1,050,985,000.00
徐州金恒建产业发展有限公司	保证	97,580,000.00
徐州金桥国际商务区开发有限公司	保证	147,460,120.92
<b>合计</b>		<b>2,528,025,120.92</b>

## 3、关联方往来余额

关联方名称	会计科目	期末余额	上年年末余额
徐州经济技术开发区管理委员会	应收账款	4,400,527,714.91	4,396,335,942.12
徐州产发金瑞资产运营有限公司	应收账款	73,862,013.44	45,978,369.92
徐州经济技术开发区金筑建设有限公司	应收账款	421,230,252.83	368,100,659.00
徐州艾博信投资发展有限公司	预付账款	606,207.23	606,207.23
徐州查韦斯特置业有限公司	其他应收款	48,150,765.30	177,560,651.42
徐州金恒建设产业发展有限公司	其他应收款		1,951,695,930.93
徐州金桥建设工程有限公司	其他应收款		1,169,672,752.48
徐州经济技术开发区管理委员会	其他应收款	26,947,423.23	25,456,589.02
徐州产发金瑞资产运营有限公司	其他应收款	3,186,196.21	
徐州经济技术开发区金筑建设有限公司	其他应收款		302,576,416.66
徐州兴宏实业发展有限公司	其他应收款		26,562,375.00
徐州金一城市建设发展有限公司	其他应收款	171,884,515.78	171,884,515.78



关联方名称	会计科目	期末余额	上年年末余额
徐州艾博信投资发展有限公司	其他应收款		132,000,000.00
徐州同冠房地产开发有限公司	其他应收款	356,801,000.00	356,801,000.00
徐州金龙湖控股集团有限公司	其他应收款		208,500,000.00
徐州财邦房地产开发有限公司	其他应收款	110,200,000.00	110,200,000.00
徐州鑫科房地产开发有限公司	其他应收款	208,703,347.35	208,703,347.35
金霖新材料（徐州）有限公司	其他应收款		406,906,319.47
徐州鑫港房地产开发有限公司	其他应收款	15,010,000.00	15,010,000.00
徐州鑫邦房地产开发有限公司	其他应收款	9,510,000.00	9,510,000.00
徐州耀元新材料有限公司	其他应收款		10,000.00
徐州鑫丰房地产开发有限公司	其他应收款	709,850,000.00	709,850,000.00
徐州鑫发房地产开发有限公司	其他应收款	461,160,000.00	461,160,000.00
徐州鑫昇房地产开发有限公司	其他应收款	427,960,000.00	427,960,000.00
徐州鑫旺房地产开发有限公司	其他应收款	491,040,000.00	491,040,000.00
徐州金弗新能源有限公司	其他应收款		132,680,000.00
徐州鑫友房地产开发有限公司	其他应收款	212,010,000.00	212,010,000.00
徐州市金桥用电服务有限公司	其他应收款	2,156,039.24	12,204,562.31
徐州鑫达房地产开发有限公司	其他应收款	13,010,000.00	13,010,000.00
徐州辰科房地产开发有限公司	其他应收款	3,000,000.00	3,000,000.00
徐州嘉安房地产开发有限公司	其他应收款	504,900,000.00	504,900,000.00
徐州同驰房地产开发有限公司	其他应收款	70,401,000.00	70,301,000.00
徐州瑞兴房地产开发有限公司	其他应收款	268,651,000.00	268,651,000.00
徐州高达房地产开发有限公司	其他应收款	435,850,000.00	435,850,000.00
徐州嘉盈房地产开发有限公司	其他应收款	138,101,000.00	138,101,000.00
徐州汉韵君庭酒店管理有限公司	其他应收款		8,385,638.90
徐州鑫兴管廊建设工程管理有限责任公司	其他应收款		764,950,000.00
徐州金一商贸有限公司	其他应收款	265,000,000.00	
徐州产发跨境电商服务有限公司	其他应收款	10,000.00	
鑫金国际实业有限公司	其他应收款	24,950,574.60	
徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司	其他应收款	2,429,819.51	2,429,819.51
徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司	坏账准备	2,429,819.51	2,429,819.51
江苏嘉利物业管理有限公司	应付账款	1,111.00	1,070.60
徐州金桥建设工程有限公司	应付账款	403,505.80	17,332,618.81
徐州经济技术开发区水务有限公司	应付账款	13,253,982.76	13,253,982.76



关联方名称	会计科目	期末余额	上年年末余额
徐州市金桥用电服务有限公司	应付账款	441,323.15	
徐州经济技术开发区金岩环保科技有限公司	应付账款	12,441,434.16	
徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司	应付账款	8,347.94	
江苏嘉利物业管理有限公司	其他应付款		1,619,156,396.58
江苏金润产业投资有限公司	其他应付款	1,700,000.00	1,700,000.00
徐州金桥国际商务区开发有限公司	其他应付款	4,020,490,523.57	5,906,310,875.84
徐州金苏光电产业基金管理企业（有限合伙）	其他应付款	110,000,000.00	110,000,000.00
徐州经济技术开发区蟠桃文化旅游发展有限公司	其他应付款		156,074,284.69
徐州经济技术开发区水务有限公司	其他应付款	61,467,910.91	933,716.17
徐州金桥建设工程有限公司	其他应付款	662.00	
江苏金田农业发展有限公司	其他应付款		407,630,046.83
徐州金汇资产管理有限公司	其他应付款	187,760,298.09	749,594,507.25
徐州市南方园林艺术工程有限公司	其他应付款	1,672,042.73	1,672,042.73
徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司	其他应付款		29,763,172.27
金胜国际有限公司	其他应付款	633,049,503.59	452,906,835.39
徐州经济技术开发区(香港)投资有限公司	其他应付款	24,231.03	24,231.03
徐州比迪恩建设有限公司	其他应付款		20,000,000.00
徐州市产业发展控股集团有限公司	其他应付款	4,194,242,438.91	27,890,980.50
徐州利东程商贸有限公司	其他应付款		366,000,000.00
徐州产发金瑞资产运营有限公司	其他应付款	34,661.36	3,270,117.42
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	其他应付款		4,100,000.00
徐州产发资产管理有限公司	其他应付款		8,700,000.00
徐州经济技术开发区金岩环保科技有限公司	其他应付款	26,501.11	13,337,638.89
徐州嘉治教育基金合伙企业（有限合伙）	其他应付款		59,000,000.00
徐州经济技术开发区嘉治教育产业发展有限公司	其他应付款	419,224.67	227,314,247.50
徐州经济技术开发区东城建设有限公司	其他应付款	290,000,000.00	290,000,000.00
徐州经济技术开发区城新建设有限公司	其他应付款	116,219,727.83	1,343,490,119.65
徐州产发新能源有限公司	其他应付款	4,948.98	
徐州金恒建设产业发展有限公司	其他应付款	136,000,000.00	



## 八、或有事项的说明

1、截至 2025 年 12 月 31 日，本公司对外担保列示如下：

被担保单位	担保类型	担保余额
一、关联方		
徐州经济技术开发区水务有限公司	保证	433,778,006.02
徐州经济技术开发区城新建设有限公司	保证	1,030,000,000.00
江苏嘉利物业管理有限公司	保证	233,310,000.00
金霖新材料（徐州）有限公司	保证	1,053,813,600.00
金胜国际有限公司	保证	2,847,000,000.00
徐州金弗新能源有限公司	保证	1,031,005,061.75
徐州金恒建设产业发展有限公司	保证	308,000,000.00
徐州金桥国际商务区开发有限公司	保证	2,906,740,085.71
徐州金桥建设工程有限公司	保证	150,500,000.00
徐州经济技术开发区嘉治教育产业发展有限公司	保证	223,760,000.00
徐州经济技术开发区蟠桃文化旅游发展有限公司	保证	39,990,000.00
徐州市金桥用电服务有限公司	保证	95,000,000.00
江苏星丰金属资源有限公司	保证	10,000,000.00
徐州艾博信房地产开发有限公司	保证	500,000,000.00
徐州产发资产管理有限公司	保证	171,000,000.00
徐州东篱农业发展有限公司	保证	11,370,000.00
徐州金驰土石方工程有限公司	保证	10,000,000.00
徐州金龙湖控股集团有限公司	保证	100,000,000.00
徐州经济技术开发区东城建设有限公司	保证	10,000,000.00
徐州经济技术开发区港务发展有限公司	保证	10,000,000.00
徐州经济技术开发区金芯科技发展有限公司	保证	10,000,000.00
徐州利东程商贸有限公司	保证	10,000,000.00
徐州星丰港口运营有限公司	保证	10,000,000.00
徐州众盈园区发展有限公司	保证	10,000,000.00
徐州艾博信投资发展有限公司	保证	2,011,939,971.50
徐州产发供应链管理有限公司	保证	40,000,000.00
徐州产发项目管理有限公司	保证	518,710,808.18
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	保证	2,833,718,798.00
徐州市产业发展控股集团有限公司	保证	624,000,000.00
徐州鑫兴管廊建设工程管理有限责任公司	保证	60,000,000.00
<b>合计</b>		<b>17,303,636,331.16</b>



2、除存在上述或有事项外，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

#### 九、资产负债表日后事项

1、截至本报告日，本公司于 2026 年发行超短融 15 亿元。

2、除存在上述资产负债表日后事项外，本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

2026 年 4 月 25 日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91310114084119251J  
证照编号: 14000000202512100222

(副本)



扫描经营主体身  
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 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告;  
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本  
建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨  
询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。  
【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】

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

登记机关

2025 年 12 月 10 日





证书序号: **00062711**

## 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》。

## 会计师事务所

# 执业证书



名称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000003

批准执业文号: 沪财会〔98〕153号(转制批文 沪财会〔2013〕68号)

批准执业日期: 1998年12月23日(转制日期 2013年11月20日)

发证机关: 上海市财政局



二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制

## 证券、期货相关业务许可证

本事务所已完成证监会从事证券服务业务会计师事务所备案，公示网址：

<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7607854/content.shtml>

中国证券监督管理委员会  
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

当前位置： 首页 > 办事服务 > 备案结果公示

### 从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2026年1月9日）

日期：2026-01-09 来源：证监会

从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2026年1月9日）

链接：[中国政府网](#)

主办单位：中国证券监督管理委员会 版权所有：中国证券监督管理委员会  
网站标识码：bm56000001 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	会计师事务所执业证书编号	通讯地址	联系电话	备注
103	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	3135011408411205J	31000003	上海市虹口区东大名路1088号外滩来福士广场东塔楼18楼	021-63825500	



320504010035

江苏省注册会计师协会



姓名: 梁登广  
 Full name: 梁登广  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1976-02-17  
 Date of birth: 1976-02-17  
 工作单位: 苏州安信会计师事务所有限公司  
 Working unit: 苏州安信会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 321002197602171537  
 Identity card No.: 321002197602171537

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

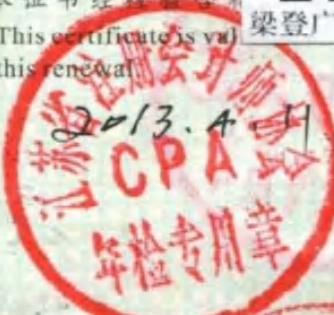
发证日期:  
Date of Issuance

二〇一〇 年 二月 二十八 日  
/y /m /d



年度检验登  
Annual Renewal Regist

本证书经检验合格  
This certificate is valid for  
this renewal  
梁登广 320504010035



同意调入众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
注意: 江苏分所

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

NOTES

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



姓名: 季乔  
 Full name: 季乔  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1989-06-08  
 Date of birth: 1989-06-08  
 工作单位: 中兴华会计师事务所(普通合伙)扬州分所  
 Working unit: 中兴华会计师事务所(普通合伙)扬州分所  
 身份证号码: 321001198906080000  
 Identity card No.: 321001198906080000

证书编号: 110001670261  
 No. of Certificate: 110001670261  
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会  
 发证日期: 2019年03月25日  
 Date of Issuance: 2019年03月25日



登  
 Regis



季乔(110001670261)  
 您已通过2020年年检  
 江苏省注册会计师协会

合  
 is va

季乔(110001670261)  
 您已通过2021年年检  
 江苏省注册会计师协会



季乔 110001670261

年 月 日  
 /y /m /d

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2020年10月29日  
 /y /m /d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2020年10月29日  
 /y /m /d