南京东南国资投资集团有限责任公司
2025年度合并财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：沪26BGPCR66C

目　　录

内容	页码
审计报告	1-2
合并资产负债表	1
合并利润表	2
合并现金流量表	3
合并所有者权益变动表	4-5
公司资产负债表	6
公司利润表	7
公司现金流量表	8
公司所有者权益变动表	9-10
财务报表附注	1-142

审 计 报 告

众会字（2026）第 05948 号

南京东南国资投资集团有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称"东南集团公司"）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东南集团公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及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，我们独立于东南集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

东南集团公司管理层（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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估东南集团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东南集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东南集团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

众华会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 17-18 楼
电话：(021)6352 5500　传真：(021)6352 5566　网址：www.zhonghuacpa.com

Zhonghua Certified Public Accountants LLP
17F-18F,East Tower,1089 Dong Da Ming Road, Raffles City The Bund,Hongkou District,Shanghai
T:021-6352 5500　F:021-6352 5566　Web: www.zhonghuacpa.com

响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就东南集团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）

中国注册会计师 胡志刚

中国注册会计师 王鹰

中国•上海　　2026 年 4 月 29 日

众华会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 17-18 楼
电话：(021) 6352 5500　传真：(021) 6352 5566　网址：www.zhonghuacpa.com

Zhonghua Certified Public Accountants LLP
17F-18F,East Tower,1089 Dong Da Ming Road, Raffles City The Bund,Hongkou District,Shan
T:021-6352 5500　F:021-6352 5566　Web: www.zhonghuacpa.com

合并资产负债表

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司　　2025年12月31日　　企财01表　金额单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	5.1	9,707,774,018.84	8,652,173,574.40	短期借款	5.26	1,690,222,471.20	2,977,953,719.44
交易性金融资产	5.2	173,886,962.62	148,986,928.14	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		-	-	应付票据	5.27	200,000,000.00	-
应收账款	5.3	16,215,006,288.42	14,791,837,835.58	应付账款	5.28	4,236,024,904.68	4,993,080,614.82
应收款项融资	5.4	89,101.64	3,070,000.00	预收款项	5.29	128,684,492.85	144,211,935.31
预付款项	5.5	1,809,756,036.28	2,744,159,217.10	合同负债	5.30	8,034,495,133.82	9,984,614,075.18
其他应收款	5.6	51,472,191,901.26	54,506,656,038.98	应付职工薪酬	5.31	151,992,095.27	138,381,287.36
其中：应收利息				应交税费	5.32	417,649,263.02	263,078,350.40
应收股利		203,468,902.54	354,937,914.51	其他应付款	5.33	12,238,501,055.04	11,196,113,527.21
存货	5.7	49,914,669,094.93	49,224,838,988.99	其中：应付利息			
其中：数据资源				应付股利		19,110.00	
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债	5.34	21,231,611,564.98	18,070,039,609.53
一年内到期的非流动资产	5.8	-	178,957,796.28	其他流动负债	5.35	452,099,692.05	2,876,309,235.27
其他流动资产	5.9	1,845,350,805.94	1,874,259,704.67	流动负债合计		58,781,280,672.91	50,643,782,354.52
流动资产合计		131,138,724,209.93	132,124,940,084.14	非流动负债：			
				长期借款	5.36	54,908,531,110.84	51,375,381,368.85
				应付债券	5.37	21,951,636,307.73	27,238,383,307.09
非流动资产：				其中：优先股			
债权投资		-	-	永续债			
其他债权投资				租赁负债	5.38	268,739,782.10	313,195,339.38
长期应收款	5.10			长期应付款	5.39	2,878,468,569.55	2,787,638,331.84
长期股权投资	5.11	9,328,708,952.29	8,619,846,098.12	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资	5.12	3,853,010,423.25	3,835,783,457.94	预计负债			
其他非流动金融资产	5.13	10,652,798,501.20	10,226,687,075.42	递延收益	5.40	27,581,765.26	70,162,630.80
投资性房地产	5.14	20,834,169,058.61	14,780,700,222.11	递延所得税负债	5.23	1,328,090,874.77	951,843,325.28
固定资产	5.15	8,764,970,542.33	7,091,376,719.28	其他非流动负债	5.41	6,676,273.57	2,425,000,000.00
在建工程	5.16	5,567,060,410.38	6,273,899,359.15	非流动负债合计		81,369,724,683.82	85,161,604,303.24
生产性生物资产	5.17	-	33,617.97	负债合计		140,151,005,356.73	135,805,386,657.76
油气资产				股东权益：			
使用权资产	5.18	249,106,251.12	315,125,877.13	实收资本	5.42	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
无形资产	5.19	8,937,398,331.90	9,090,993,511.77	其他权益工具	5.43	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
其中：数据资源				其中：优先股			
开发支出	5.20	1,893,492.54	7,518,738.52	永续债		2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
其中：数据资源				资本公积	5.44	13,658,575,189.79	13,637,893,179.17
商誉	5.21	24,400,000.00	24,400,000.00	减：库存股			
长期待摊费用	5.22	402,825,437.43	450,360,968.59	其他综合收益	5.45	2,002,770,318.34	1,328,748,034.99
递延所得税资产	5.23	968,408,802.67	927,224,032.72	专项储备			
其他非流动资产	5.24	9,549,416,669.67	8,592,495,115.49	盈余公积	5.46	144,928,325.12	128,648,283.86
非流动资产合计		79,134,166,873.39	70,236,444,794.21	未分配利润	5.47	6,753,693,168.49	6,407,377,710.26
				归属于公司所有者权益合计		30,359,967,001.74	29,302,667,208.28
				少数股东权益		39,761,918,724.85	37,253,331,012.31
				所有者权益（或股东权益）合计		70,121,885,726.59	66,555,998,220.59
资产总计		210,272,891,083.32	202,361,384,878.35	负债和所有者权益（或股东权益）总计		210,272,891,083.32	202,361,384,878.35

注：后附财务报表附注为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：薛勇

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

合并利润表

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司　　2025年度

项　　目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	5.48	11,848,725,893.94	10,495,364,234.65
减：营业成本	5.48	9,706,788,183.94	8,425,576,192.36
税金及附加	5.49	519,442,331.33	626,028,894.56
销售费用	5.50	90,677,932.97	74,971,291.73
管理费用	5.51	796,648,130.23	747,823,822.22
研发费用	5.52	24,721,668.67	5,348,295.35
财务费用	5.53	305,888,900.25	397,565,926.69
其中：利息费用		420,480,542.67	498,272,577.44
利息收入		129,161,513.14	109,057,964.20
加：其他收益	5.54	68,314,745.36	705,996,428.54
投资收益	5.55	583,703,436.98	784,426,617.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		97,426,034.16	238,510,554.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益	5.56	-46,382,545.32	-61,593,217.66
信用减值损失	5.57	-194,427,608.24	-10,001,568.67
资产减值损失	5.58	-1,500,000.00	
资产处置收益	5.59	321,418,126.00	145,157,549.34
三、营业利润		**1,135,684,901.33**	**1,782,035,620.55**
加：营业外收入	5.60	7,596,646.04	26,037,278.71
减：营业外支出	5.61	25,091,120.12	54,289,399.03
四、利润总额		**1,118,190,427.25**	**1,753,783,500.23**
减：所得税费用	5.62	395,281,195.79	289,807,077.64
五、净利润		**722,909,231.46**	**1,463,976,422.59**
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		722,909,231.46	1,463,976,422.59
2. 终止经营净利润			

项　　目	附注	2025年度	2024年度
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于公司所有者的净利润		527,028,598.94	993,052,338.35
2. 少数股东损益		195,880,632.52	470,924,084.24
五、其他综合收益的税后净额		**1,123,418,492.08**	**59,878,114.63**
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		674,022,283.35	35,926,868.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-25,643,205.45	-73,860,546.28
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		-25,643,205.45	-73,860,546.28
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		699,665,488.80	109,787,415.07
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		699,665,488.80	109,787,415.07
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		449,396,208.73	23,951,245.84
六、综合收益总额		**1,846,327,723.54**	**1,523,854,537.22**
归属于公司所有者的综合收益总额		1,201,050,882.29	1,028,979,207.14
归属于少数股东的综合收益总额		645,276,841.25	494,875,330.08
七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

注：后附财务报表附注为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：薛勇

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

合并现金流量表

企财03表

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,453,483,624.88	11,134,962,198.27
收到的税费返还	44,538,541.63	59,387,240.71
收到其他与经营活动有关的现金	8,095,952,583.35	26,163,261,690.81
经营活动现金流入小计	17,593,974,749.86	37,357,611,129.79
购买商品、接收劳务支付的现金	13,020,587,567.59	12,382,351,293.07
支付给职工以及为职工支付的现金	809,381,230.66	780,216,588.96
支付的各项税费	1,062,430,794.44	761,354,828.95
支付其他与经营活动有关的现金	5,410,148,722.27	21,199,737,301.25
经营活动现金流出小计	20,302,548,314.96	35,123,660,012.23
经营活动产生的现金流量净额	-2,708,573,565.10	2,233,951,117.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	259,964,469.71	62,014,705.17
取得投资收益收到的现金	651,540,443.97	412,320,488.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400,424,468.21	363,567,780.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	530,768,647.34	14,870,936.77
收到其他与投资活动有关的现金	1,655,625,156.72	599,855,747.68
投资活动现金流入小计	3,498,323,185.95	1,452,629,658.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,433,818,037.77	2,006,589,401.19
投资支付的现金	758,952,607.03	167,592,407.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	5,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	198,601,000.00	27,250,000.00
投资活动现金流出小计	2,391,371,644.80	2,206,431,808.68
投资活动产生的现金流量净额	1,106,951,541.15	-753,802,149.76
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	1,446,600,000.00	19,370,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	100,000.00	19,370,000.00
取得借款收到的现金	39,069,908,953.64	41,509,227,454.34
收到其他与筹资活动有关的现金	2,142,104,230.12	920,427,503.19
筹资活动现金流入小计	42,658,613,183.76	42,449,024,957.53
偿还债务支付的现金	33,586,621,402.29	42,843,680,065.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,269,747,972.87	4,677,661,009.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	38,864,569.16	3,167,573.50
支付其他与筹资活动有关的现金	2,156,836,191.42	733,771,808.26
筹资活动现金流出小计	40,013,205,566.58	48,255,112,883.25
筹资活动产生的现金流量净额	2,645,407,617.18	-5,806,087,925.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	11,103.91
五、现金及现金等价物净增加额	1,043,785,593.23	-4,325,927,854.01
加：期初现金及现金等价物余额	8,628,706,401.90	12,954,634,255.91
六、期末现金及现金等价物余额	9,672,491,995.13	8,628,706,401.90

注：后附财务报表附注为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：薛勇

合并所有者权益变动表

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司　　2025年度　　金额单位：元

金财04表

项目	本期												
	归属于公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	13,637,893,179.17	-	1,328,748,034.99	-	128,648,283.86	6,407,377,710.26	29,302,667,208.28	37,253,331,012.31	66,555,998,220.59
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、本期期初余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	13,637,893,179.17	-	1,328,748,034.99	-	128,648,283.86	6,407,377,710.26	29,302,667,208.28	37,253,331,012.31	66,555,998,220.59
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	20,682,010.62	-	674,022,283.35	-	16,280,041.26	346,315,458.23	1,057,299,793.46	2,508,587,712.54	3,565,887,506.00
（一）综合收益总额							674,022,283.35			527,028,598.94	1,201,050,882.29	645,276,841.25	1,846,327,723.54
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	20,682,010.62	-	-	-	-	-	20,682,010.62	1,899,774,012.05	1,920,456,022.67
1. 所有者投入的普通股											-	1,897,519,338.31	1,897,519,338.31
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					20,682,010.62						20,682,010.62	2,254,673.74	22,936,684.36
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	16,280,041.26	-184,343,948.34	-168,063,907.08	-38,883,679.16	-206,947,586.24
1. 提取盈余公积									16,280,041.26	-16,280,041.26	-		-
2. 对所有者（或股东）的分配										-168,063,907.08	-168,063,907.08	-38,883,679.16	-206,947,586.24
3. 其他											-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-		-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3. 盈余公积弥补亏损											-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5. 其他综合收益结转留存收益										-	-		-
6. 其他											-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-		-
2. 本期使用											-		-
（六）其他										3,630,807.63	3,630,807.63	2,420,538.40	6,051,346.03
四、本期期末余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	13,658,575,189.79	-	2,002,770,318.34	-	144,928,325.12	6,753,693,168.49	30,359,967,001.74	39,761,918,724.85	70,121,885,726.59

注：所附财务报表附注为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：薛勇

合并所有者权益变动表

2025年度

编制单位：南京朱雀国资投资集团有限责任公司

金额04表

金额单位：元

项目	上期												
	归属于公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	13,640,134,748.02	-	1,340,514,789.90	-	91,926,644.18	5,502,615,585.31	28,375,191,767.41	36,748,944,784.85	65,124,136,552.26
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正							-47,693,623.70			47,693,623.70	-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他											-		-
二、本期期初余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	13,640,134,748.02	-	1,292,821,166.20	-	91,926,644.18	5,550,309,209.01	28,375,191,767.41	36,748,944,784.85	65,124,136,552.26
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-			-	-2,241,568.85	-	35,926,868.79	-	36,721,639.68	857,068,501.25	927,475,440.87	504,386,227.46	1,431,861,668.33
（一）综合收益总额							35,926,868.79			993,052,338.35	1,028,979,207.14	494,875,330.08	1,523,854,537.22
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-2,241,568.85		-	-	-	-	-2,241,568.85	12,678,470.88	10,436,902.03
1. 所有者投入的普通股											-	19,370,000.00	19,370,000.00
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					-2,241,568.85						-2,241,568.85	-6,691,529.12	-8,933,097.97
（三）利润分配	-	-	-	-	-		-	-	36,721,639.68	-135,983,837.10	-99,262,197.42	-3,167,573.50	-102,429,770.92
1. 提取盈余公积									36,721,639.68	-36,721,639.68	-		-
2. 对所有者（或股东）的分配										-99,262,197.42	-99,262,197.42	-3,167,573.50	-102,429,770.92
3. 其他											-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-		-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3. 盈余公积弥补亏损											-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5. 其他综合收益结转留存收益											-		-
6. 其他											-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-		-
2. 本期使用											-		-
（六）其他											-		-
四、本期期末余额	5,000,000,000.00		2,800,000,000.00	-	13,637,893,179.17	-	1,328,748,034.99	-	128,648,283.86	6,407,377,710.26	29,302,667,208.28	37,253,331,012.31	66,555,998,220.59

注：后附财务报表附注为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：薛勇

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

资产负债表

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司　　2025年12月31日　　企财01表　金额单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,619,449,537.97	1,603,508,812.53	短期借款		3,803,857,598.87	1,100,627,777.78
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	12.1	94,850,104.35	79,449,441.22	应付账款		232,500.00	105,000.00
应收款项融资		-	-	预收款项		-	-
预付款项		63,000.00	93,000.00	合同负债		60,839,201.25	50,453,174.82
其他应收款	12.2	7,043,651,356.91	7,942,115,994.00	应付职工薪酬		9,271,544.52	9,454,917.87
其中：应收利息				应交税费		16,627,971.37	7,267,448.45
应收股利		203,342,451.31	245,793,431.11	其他应付款		705,774,907.68	773,264,979.12
存货		58,077,479.86	40,625,226.67	其中：应付利息			
其中：数据资源				应付股利			
合同资产		-	-	持有待售负债			
持有待售资产		-	-	一年内到期的非流动负债		2,431,988,085.48	2,075,615,476.60
一年内到期的非流动资产		-	-	其他流动负债		5,663,217.48	1,405,510,373.16
其他流动资产		5,590,491.10	3,672,597.89	流动负债合计		7,034,255,026.65	5,422,299,147.80
流动资产合计		8,821,681,970.19	9,669,465,072.31	非流动负债：			
				长期借款		2,298,327,176.06	4,316,847,199.86
非流动资产：				应付债券		4,910,000,000.00	4,910,000,000.00
债权投资		-		其中：优先股			
其他债权投资		-	-	永续债			
长期应收款		-	-	租赁负债		-	1,413,748.59
长期股权投资	12.3	18,201,617,150.82	17,685,152,721.70	长期应付款		-	-
其他权益工具投资		571,814,670.38	500,148,003.72	长期应付职工薪酬		-	-
其他非流动金融资产		9,013,198,600.45	9,111,881,999.49	预计负债		-	-
投资性房地产		342,131,200.00	359,978,200.00	递延收益		-	-
固定资产		421,724.49	495,541.95	递延所得税负债		22,779,910.84	37,425,948.66
在建工程		-	-	其他非流动负债		-	-
生产性生物资产		-	-	非流动负债合计		7,231,107,086.90	9,265,686,897.11
油气资产		-	-	负债合计		14,265,362,113.55	14,687,986,044.91
使用权资产		2,747,076.21	5,494,152.44	所有者权益			
无形资产		3,053,874.43	3,497,545.20	实收资本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：数据资源				其他权益工具		2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
开发支出		-	-	其中：优先股			
其中：数据资源				永续债		2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
商誉		-	-	资本公积		14,081,594,579.20	14,076,594,579.20
长期待摊费用		-	-	减：库存股			
递延所得税资产		6,190,894.36	79,263.16	其他综合收益		16,361,002.78	16,361,002.78
其他非流动资产		871,912.84	-	专项储备			
非流动资产合计		28,142,047,103.98	27,666,727,427.66	盈余公积		144,928,325.12	128,648,283.86
				未分配利润		655,483,053.52	626,602,589.22
				所有者权益（或股东权益）合计		22,698,366,960.62	22,648,206,455.06
资产总计		36,963,729,074.17	37,336,192,499.97	负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,963,729,074.17	37,336,192,499.97

注：后附财务报表附注为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

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

企财02表

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司　　2025年度　　金额单位：元

项目	附注	2025年度	2024年度	项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	12.4	101,329,048.83	112,629,328.94	四、净利润		162,800,412.64	367,216,396.41
减：营业成本		-	-	（一）持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		162,800,412.64	367,216,396.41
税金及附加		4,476,510.84	4,435,291.53	（二）终止经营净利润（净亏损以"-"号填列）		-	-
销售费用		-	-	五、其他综合收益的税后净额		-	-
管理费用		40,327,697.47	38,735,695.69	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
研发费用		-	-	1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
财务费用		118,671,502.02	320,928,233.58	2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
其中：利息费用		306,224,772.08	448,779,588.58	3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
利息收入		192,445,686.21	132,953,779.99	4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
加：其他收益		107,294.73	426,044.26	（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
投资收益	12.4	384,797,116.68	733,031,374.01	1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-24,135,570.88	188,547,218.90	2.其他债权投资公允价值变动		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-	3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
净敞口套期收益		-	-	4.其他债权投资信用减值准备		-	-
公允价值变动收益		-71,808,125.73	-101,156,184.69	5.现金流量套期储备		-	-
信用减值损失		-	-	6.外币财务报表折算差额		-	-
资产减值损失		-	-	7.其他			
资产处置收益		-	-	六、综合收益总额		162,800,412.64	367,216,396.41
二、营业利润		250,949,624.18	380,831,341.72				
加：营业外收入		0.21	0.05				
减：营业外支出		431,000.03	619,647.60	七、每股收益：			
三、利润总额		250,518,624.36	380,211,694.17	（一）基本每股收益			
减：所得税费用		87,718,211.72	12,995,297.76	（二）稀释每股收益			

注：后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：井深印　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：薛勇

现金流量表

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司　　2025年度　　金财03表　金额单位：元

项　　目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,917,686.00	27,996,293.95
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		50,284,876.53	22,558,406.33
经营活动现金流入小计		66,832,562.53	50,554,700.28
购买商品、接收劳务支付的现金		18,990,020.89	26,491,982.93
支付给职工以及为职工支付的现金		27,486,483.47	27,644,026.89
支付的各项税费		121,388,704.39	82,074,227.07
支付其他与经营活动有关的现金		11,884,774.71	12,575,400.00
经营活动现金流出小计		179,749,983.46	148,785,636.89
经营活动产生的现金流量净额		-112,917,420.93	-98,230,936.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		496,105,940.67	333,037,916.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		2,378,826,998.51	2,648,094,877.74
投资活动现金流入小计		2,874,932,939.18	2,981,132,794.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		971,170.00	284,100.00
投资支付的现金		612,266,666.66	63,333,333.34
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		1,275,000,000.00	2,660,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,888,237,836.66	2,723,617,433.34
投资活动产生的现金流量净额		986,695,102.52	257,515,361.31
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,405,000,000.00	-
取得借款收到的现金		5,050,000,000.00	10,555,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		6,455,000,000.00	10,555,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,407,420,023.80	11,284,420,023.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		478,471,946.79	566,833,339.50
支付其他与筹资活动有关的现金		1,426,944,985.56	93,031,282.31
筹资活动现金流出小计		7,312,836,956.15	11,944,284,645.61
筹资活动产生的现金流量净额		-857,836,956.15	-1,389,284,645.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		15,940,725.44	-1,230,000,220.91
加：期初现金及现金等价物余额		1,603,508,812.53	2,833,509,033.44
六、期末现金及现金等价物余额		1,619,449,537.97	1,603,508,812.53

注：后附财务报表附注为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：

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章
南京东南国资投资集团有限责任公司
井深 印 3201000113786
薛勇

所有者权益变动表

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司　　2025年度　　金财04表　金额单位：元

项目	本期										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13
一、上期期末余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	14,076,594,579.20	-	16,361,002.78	-	128,648,283.86	626,602,589.22	22,648,206,455.06
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本期期初余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	14,076,594,579.20	-	16,361,002.78	-	128,648,283.86	626,602,589.22	22,648,206,455.06
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-		5,000,000.00	-	-	-	16,280,041.26	28,880,464.30	50,160,505.56
（一）综合收益总额							-			162,800,412.64	162,800,412.64
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00
1.所有者投入的普通股					5,000,000.00						5,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	16,280,041.26	-133,919,948.34	-117,639,907.08
1.提取盈余公积									16,280,041.26	-16,280,041.26	-
2.对所有者（或股东）的分配										-117,639,907.08	-117,639,907.08
3.其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.盈余公积弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益											-
6.其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取											-
2.本期使用											-
（六）其他											-
四、本期期末余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	14,081,594,579.20	-	16,361,002.78	-	144,928,325.12	655,483,053.52	22,698,366,960.62

注：后附财务报表附注为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：薛勇

所有者权益变动表

2025年度

编制单位：南京东南国资投资集团有限责任公司

企财04表

金额单位：元

上期

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13
一、上期期末余额	5,000,000,000.00		2,800,000,000.00		14,076,594,579.20		16,361,002.78		94,265,328.49	393,031,345.60	22,380,252,256.07
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本期期初余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	14,076,594,579.20	-	16,361,002.78	-	94,265,328.49	393,031,345.60	22,380,252,256.07
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-		-	-	-	34,382,955.37	233,571,243.62	267,954,198.99
（一）综合收益总额							-			367,216,396.41	367,216,396.41
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	34,382,955.37	-133,645,152.79	-99,262,197.42
1. 提取盈余公积									34,382,955.37	-34,382,955.37	-
2. 对所有者（或股东）的分配										-99,262,197.42	-99,262,197.42
3. 其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他										-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本期期末余额	5,000,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	14,076,594,579.20	-	16,361,002.78	-	128,648,283.86	626,602,589.22	22,648,206,455.06

注：后附财务报表附注为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：薛勇

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

1 公司基本情况

1.1 公司概况

南京东南国资投资集团有限责任公司（以下简称"公司"或"本公司"）经南京市工商行政管理局核准注册，成立于 2014 年 4 月 11 日，统一社会信用代码为：91320100093968271F。

根据宁委（2014）151 号《中共南京市委南京市人民政府关于组建南京东南国资投资集团有限责任公司的决定》，成立由南京市政府出资设立的市属国有独资公司—南京东南国资投资集团有限责任公司，由南京市国资委履行出资人职责。

公司资本金由南京市国资委持有的南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司 60%的股权、南京市南部新城开发建设（集团）有限公司 60%的股权、南京仙林智慧科技有限公司 60%的股权、南京仙林新市区开发有限公司 60%的股权、南京市科技创新投资有限责任公司 40%的股权等资产组成。

根据宁国资委产（2014）62 号《关于核定南京东南国资投资集团有限责任公司国有资本金的通知》，以 2013 年 12 月 31 日南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司 60%的股权、南京市南部新城开发建设（集团）有限公司 60%的股权、南京仙林智慧科技有限公司 60%的股权、南京仙林新市区开发有限公司 60%的股权、南京市科技创新投资有限责任公司 40%的股权，净资产总量 156 亿元计入公司长期股权投资，其中核定 50 亿元作为公司国有资本计入实收资本，106 亿元计入公司资本公积。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司注册资本 50 亿元，实收资本 50 亿元。

公司住所：南京市江宁区宾园街 96 号；公司法定代表人：井深

公司经营范围：城市功能项目和产业转型升级载体（含持有型物业）的投资、运营、管理；土地开发整理；资产经营；股权和基金管理，投融资咨询。（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）

2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2.2 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策及会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

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

3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 营业周期

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

3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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。

合并方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。

合并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。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法（续）

3.5.2 非同一控制下的企业合并

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

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。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；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。

购买方的合并成本和购买方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差额，计入当期损益。

3.5.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3.6 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

3.6.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.6.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.6.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.6 合并财务报表的编制方法（续）

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。
1）存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
2）除 1）以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：
1）该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
2）该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
3）该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：
1）拥有一个以上投资；
2）拥有一个以上投资者；
3）投资者不是该主体的关联方；
4）其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

3.6.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.6 合并财务报表的编制方法（续）

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以"少数股东权益"项目列示。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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以"归属于少数股东的综合收益总额"项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加"少数股东权益"栏目，反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3.6.6 特殊交易会计处理

3.6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

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

3.6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3.6.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

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

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.6 合并财务报表的编制方法（续）

3.6.6.4 企业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，且该多次交易属于一揽子交易的处理

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，应当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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

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，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：
1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

3.7 合营安排分类及共同经营会计处理方法

3.7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.7.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：
1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述方法进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.8 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短（一般指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及价值变动风险很小的投资。

3.9 外币业务和外币报表折算

3.9.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.9.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，所有者权益中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。以非记账本位币编制的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成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

3.10 金融工具

3.10.1 金融工具的确认和终止确认

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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；
3）该金融资产已转移，且本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是，本公司未保留对该金融资产的控制。

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

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.2 金融资产的分类

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下三类：
1）以摊余成本计量的金融资产。
2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：
（1）本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
（2）该金融资产的合同条款规定，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。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：
（1）本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
（2）该金融资产的合同条款规定，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。
当应收票据和应收账款同时满足以上条件时，本公司将其划分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，在报表中列示为应收款项融资。

3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1）项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2）项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，本公司可以将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（非交易性权益工具投资），并按照规定确认股利收入。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

3.10.3 金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：
1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。
2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
3）不属于本条第 1）项或第 2）项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1）项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。
在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.3 金融负债的分类（续）

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：
1）能够消除或显著减少会计错配。
2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。
该指定一经做出，不得撤销。

3.10.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的，本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具处理：
1）嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。
2）与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

3.10.5 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类，自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日，是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

3.10.6 金融工具的计量

1）初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

2）后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.6 金融工具的计量（续）

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：
1）扣除已偿还的本金。
2）加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
3）扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：
1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

3.10.7 金融工具的减值

1）减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：
（1）分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
（2）租赁应收款。
（3）贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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（非交易性权益工具投资），以及衍生金融资产。

2）减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终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的金融资产之外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10.7 金融工具的减值（续）

2）减值准备的确认和计量（续）

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于已发生信用减值的金融资产，处于第三阶段，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，本公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时，本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具，本公司按照下列方法确定其信用损失：
（1）对于金融资产，信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
（2）对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
（3）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
（4）对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
（5）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.7 金融工具的减值（续）

3）信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外，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，以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

4）应收票据及应收账款减值

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据及应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据及应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的应收账款，账龄自确认之日起计算。

应收票据及应收账款组合：

组合名称	确定组合依据
应收票据组合 1	信用程度较高的承兑银行的银行承兑汇票
应收票据组合 2	其他的承兑银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票
应收账款组合 1	账龄组合
应收账款组合 2	无风险组合（应收政府部门款项）
应收账款组合 3	应收关联方款项

账龄组合预期信用损失率

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内	0.02
1 至 2 年	9.87
2 至 3 年	19.98
3 至 4 年	49.99
4 至 5 年	50.00
5 年以上	87.03

注：本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，信用程度较高的承兑银行的银行承兑汇票、无风险组合（应收政府部门款项）及应收关联方款项一般情况下不计提预期信用损失。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.7 金融工具的减值（续）

5）其他应收款减值

按照 3.10.7 2）中的描述确认和计量减值。
当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	应收押金和保证金
其他应收款组合 2	应收代垫款
其他应收款组合 3	无风险组合（应收政府部门的款项）
其他应收款组合 4	应收关联方款项
其他应收款组合 5	账龄组合

账龄组合预期信用损失率

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内	0.00
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	20.00
3 至 4 年	50.00
4 至 5 年	50.00
5 年以上	100.00

注：本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，应收押金和保证金、应收代垫款、无风险组合（应收政府部门的款项）及应收关联方款项，一般情况下不计提预期信用损失。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.7 金融工具的减值（续）

6）合同资产减值

对于合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
合同资产组合 1	未到期的质保金
合同资产组合 2	账龄组合

7）长期应收款减值

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。其他情形形成的长期应收款，则按照 3.10.7 2 中的描述确认和计量减值。
当单项长期应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
长期应收款组合 1	应收关联方款项
长期应收款组合 2	账龄组合

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.8 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益，除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一：
1）属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
2）是一项对非交易性权益工具的投资，且本公司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。
3）是一项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其公允价值变动应当计入其他综合收益。
4）是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：
1）本公司收取股利的权利已经确立；
2）与股利相关的经济利益很可能流入本公司；
3）股利的金额能够可靠计量。

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

对于本公司将金融负债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，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：
1）由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；
2）该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。
按照本条第 1）规定对该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（包括本公司自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司将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的，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从其他综合收益中转出，计入留存收益。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的所有利得或损失（债务工具投资），除减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的，对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.9 报表列示

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在"交易性金融资产"科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，在"其他非流动金融资产"科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资，在"债权投资"科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资，在"一年内到期的非流动资产"科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资，在"其他流动资产"科目列示。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资，在"其他债权投资"科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在"一年内到期的非流动资产"科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资，在"其他流动资产"科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，在"其他权益工具投资"科目列示。

本公司承担的交易性金融负债，以及本公司持有的直接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，在"交易性金融负债"科目列示。

3.10.10 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。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

3.11 应收票据

3.11.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具。

3.12 应收账款

3.12.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具。

3.13 应收款项融资

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时，本公司将其划分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，相关具体会计处理方式见 3.10 金融工具，在报表中列示为应收款项融资：

1） 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付；
2） 本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.14 其他应收款

3.14.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具。

3.15 存货

3.15.1 存货的类别

存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括土地开发成本、拟开发产品、在建开发产品及已完工开发产品。非房地产存货为原材料、库存商品、周转材料及其他存货等。

土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设，使其达到建设用地条件所支付的各类支出。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业;在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业:拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品;项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品。

房地产开发产品的实际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。

3.15.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

除房地产开发产品外，其他存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出;发出时采用加权平均法确定其实际成本。

3.15.3 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.15.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

3.15.5 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量;材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.16 合同资产

3.16.1 合同资产的确认方法及标准

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

3.16.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具。

3.17 合同成本

3.17.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1）该成本与一份当期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）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
3）该成本预期能够收回。

合同取得成本，即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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

3.17.2 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3.17.3 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.18 持有待售资产

3.18.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：
1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
2）出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值，然后按照上款的规定进行会计处理。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用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。已抵减的商誉账面价值，以及适用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。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用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。

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因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.18 持有待售资产（续）

3.18.2 终止经营的认定标准和列报方法

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

1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

3.19 债权投资

3.19.1 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具

3.20 长期应收款

3.20.1 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.21 长期股权投资

3.21.1 共同控制、重大影响的判断标准

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，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。

3.21.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注"3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法"的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

1）以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

2）以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

3）在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

4）通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.21.3 后续计量及损益确认方法

3.21.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

3.21.3.2 权益法后续计量

公司对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，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；长期股权投资的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。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.21 长期股权投资（续）

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方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；投资方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所有者权益。投资方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可辨认净资产的公允价值为基础，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投资方不一致的，按照投资方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等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其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。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照金融工具政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3.21.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

3.21.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因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本附注“金融工具”的政策核算，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。

因处置部分权益性投资等原因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，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.21 长期股权投资（续）

3.21.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3.21.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3.22 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

投资性房地产采用公允价值计量模式，以资产负债表日经中介机构评估的价值作为入账金额。

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，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货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，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

3.23 固定资产

3.23.1 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。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.23 固定资产（续）

3.23.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	5-50	5	1.90-19.00
电子、办公设备	平均年限法	3-5	0-5	19.00-33.33
家具设备	平均年限法	3-5	0-5	19.00-33.33
运输工具	平均年限法	5-10	3-5	9.50-19.40
机器设备	平均年限法	5-10	3-5	9.50-19.40
专用设备	平均年限法	5	0	20.00
有轨电车	平均年限法	35	5	2.71
区间、轨道工程等	平均年限法	90	5	1.06
其他设备	平均年限法	5	5	19.00

3.24 在建工程

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

3.25 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

3.26 生物资产

生物资产分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。

根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，合理确定其使用寿命、预计净残值和折旧方法。

年年度终了时对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可回收金额低于其账面价值的，应当按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减计金额应当予以恢复，并在原计提金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。公益性生物资产不提减值。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.27 无形资产

3.27.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、软件、非专利技术等。无形资产以实际成本计量。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3.27.2研发支出的归集范围及相关会计处理方法

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：
1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
2）管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
3）能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3.28 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.29 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.30 合同负债

3.30.1 合同负债的确认方法

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负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

3.31 职工薪酬

3.31.1 短期薪酬的会计处理方法

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

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：
1）因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

3.31.2 离职后福利的会计处理方法

3.31.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：
1）根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

2）设定受益计划存在资产的，公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。
3）确定计入当期损益的金额。
4）确定计入其他综合收益的金额。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.31 职工薪酬（续）

3.31.2.2 设定受益计划（续）

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：
1）修改设定受益计划时。
2）企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3.31.3 辞退福利的会计处理方法

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

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

3.31.4 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：
1）服务成本。
2）其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
3）重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。
为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.32 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

3.33 股份支付及权益工具

3.33.1 股份支付的种类

根据结算方式分为以权益结算的涉及职工的股份支付、以现金结算的涉及职工的股份支付

3.33.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的涉及职工的股份支付，授予后立即可行权的，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积；授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

以现金结算的涉及职工的股份支付，授予后立即可行权的，按照授予日本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用和相应负债；授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应负债。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.34 收入

3.34.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

3.34.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：
1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
2）客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。
3）本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：
1）本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
5）客户已接受该商品。
6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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

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

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

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，参照本公司承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，作为可变对价处理。

本公司应付客户（或向客户购买本公司商品的第三方）对价的，将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

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

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.34 收入（续）

3.34.1.3 各业务类型收入确认和计量具体政策

本公司业务类型包括：房屋销售业务、工程建设、物业管理业务、客房业务、餐饮及会展服务业务、管养业务，各业务类型具体收入确认和计量政策如下：

1）房屋销售业务

房屋销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2）工程建设

公司从事的城市基础设施、配套设施等建筑施工业务（业主单位主要为政府单位）、委托建设业务、生态环境修复及市政园林景观建设业务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。本公司根据客户或监理方已确认产值或工作量且预计相关经济利益很可能流入时确认收入。

3）物业管理业务

物业收入金额，具有业主认可的物业合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得，按已经取得或确信可以取得的金额确定。

4）客房业务、餐饮

客房业务及餐饮，主要为经营酒店业务，收入来源包括客房、餐饮、商品销售、电话服务、洗衣等。除餐饮服务收入在服务提供结束的时点确认，其他酒店经营业务的服务收入均于提供服务的会计期间确认收入，销售商品的收入于商品控制权转让予客户时确认为收入。
本公司下属的管理公司与成员酒店签订委托管理合同，提供酒店日常运营及管理服务，以成员酒店的营业收入或酒店营业总利润为基数，按照合同约定比率于提供服务的会计期间确认管理费收入。

5）会展服务业务

根据合同约定为客户提供会展服务，属于在某一时点履行履约义务。当已经收回服务款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

6）管养业务

市政管养服务收入，履行了合同规定的义务，具有委托方认可的结算通知书，开具发票且价款已经取得或确信可以取得，按已经取得或确信可以取得的金额确定。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.35 合同成本

3.35.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

4） 该成本与一份当期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；
5） 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
6） 该成本预期能够收回。

合同取得成本，即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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

3.35.2 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3.35.3 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.36 政府补助

3.36.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。
相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3.36.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

3.36.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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

3.36.4 政府补助在利润表中的核算

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

3.36.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：
初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
属于其他情况的，直接计入当期损益。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.37 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。

除单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）之外，对于其他既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。对于前述单项交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

3.38 租赁

3.38.1 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

3.38.2 本公司作为承租人

3.38.2.1 初始确认

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产、租赁负债的会计处理详见“3.38.2.4 使用权资产”、“3.38.2.5 租赁负债”。

3.38.2.2 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：
1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.38 租赁（续）

3.38.2 本公司作为承租人（续）

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

2）其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3.38.2.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3.38.2.4 使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

1）租赁负债的初始计量金额；

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

3）承租人发生的初始直接费用；

4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.38 租赁（续）

3.38.2.5 租赁负债

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：
1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2）取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3）本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；
4）租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；
5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：
1）本公司自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；
2）“借款”的期限，即租赁期；
3）“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；
4）“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；
5）经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。
本公司以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：
1）确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；
2）支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；
3）因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。
1）实质固定付款额发生变动；
2）担保余值预计的应付金额发生变动；
3）用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
4）购买选择权的评估结果发生变化；
5）续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.38 租赁（续）

3.38.3 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

3.38.3.1 经营租赁会计处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

3.38.3.2 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

3.38.4 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是租赁资产，对转租赁进行分类。

3.38.5 售后租回

本公司按照“3.34 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

3.38.5.1 本公司作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“3.10 金融工具”。

3 重要会计政策和会计估计（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

3.38 租赁（续）

3.38.5.2 本公司作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“3.38.3 本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“3.10 金融工具”。

3.39 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

3.40 永续债

对于属于权益工具投资的永续债，将其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，或在符合条件时对非交易性权益工具投资初始指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。对于不属于权益工具投资的永续债，应当按照该准则规定将其分类为以摊余成本计量的金融资产，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3.41 重要会计政策、会计估计的变更

3.41.1 重要会计政策变更

本报告期无重要会计政策变更。

3.41.2 重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、6%、9%、13%等
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注

本附注期初余额系 2024 年 12 月 31 日余额、期末余额系 2025 年 12 月 31 日余额，本期发生额系 2025 年度发生额、上期发生额系 2024 年度发生额。

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	266,590.27	349,561.34
银行存款	9,651,150,479.15	8,621,039,677.94
其他货币资金	56,356,949.42	30,784,335.12
合计	9,707,774,018.84	8,652,173,574.40

5.2 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	173,886,962.62	30,336,690.10
其中：债务工具投资		3,000,000.00
权益工具投资	173,886,962.62	27,336,690.10
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		118,650,238.04
其中：债务工具投资		
权益工具投资		118,650,238.04
合计	173,886,962.62	148,986,928.14

5.3 应收账款

5.3.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	4,709,136,100.60	5,732,767,074.18
1 至 2 年	3,679,866,308.33	4,424,991,097.09
2 至 3 年	3,980,230,918.84	3,223,659,159.99
3 至 4 年	3,039,691,701.09	936,620,122.21
4 至 5 年	718,938,917.84	274,852,737.87
5 年以上	158,607,066.36	224,894,584.08
小计	16,286,471,013.06	14,817,784,775.42
减：坏账准备	71,464,724.64	25,946,939.84
合计	16,215,006,288.42	14,791,837,835.58

5 合并财务报表项目附注（续）

5.3 应收账款（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.3.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	68,300,030.47	0.42	38,562,579.58	56.46	29,737,450.89	5,795,389.54	0.04	2,466,731.11	42.56	3,328,658.43
按组合计提坏账准备	16,218,170,982.59	99.58	32,902,145.06	0.20	16,185,268,837.53	14,811,989,385.88	99.96	23,480,208.73	0.16	14,788,509,177.15
其中：										
1.账龄组合	1,061,427,309.33	6.52	32,902,145.06	3.10	1,028,525,164.27	1,463,915,593.90	9.88	23,480,208.73	1.60	1,440,435,385.17
2.无风险组合	254,711,191.47	1.56			254,711,191.47	656,271,771.01	4.43			656,271,771.01
3.应收关联方款项	14,902,032,481.79	91.50			14,902,032,481.79	12,691,802,020.97	85.65			12,691,802,020.97
合计	16,286,471,013.06	100.00	71,464,724.64	0.44	16,215,006,288.42	14,817,784,775.42	100.00	25,946,939.84	0.18	14,791,837,835.58

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.3 应收账款（续）

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
南京岱岳投资管理有限公司	4,796,700.00	4,796,700.00	100.00
北京东西时空文化传播有限公司	3,757,200.47	3,757,200.47	100.00
江苏布鲁英特建设有限公司	1,914,100.00	1,914,100.00	100.00
南京聚江餐饮管理有限公司	1,859,000.00	1,859,000.00	100.00
南京恩苏商业管理有限公司	1,576,400.00	1,576,400.00	100.00
江苏枫帆文化传媒有限公司	8,074,635.00	8,074,635.00	100.00
江苏融科投资有限公司	2,290,513.10	2,290,513.10	100.00
江苏水墨江南餐饮文化有限公司	545,000.00	545,000.00	100.00
淮安市洪泽区交通重点工程建设指挥部办公室	1,720,000.00	344,000.00	20.00
南京吉致餐饮管理有限公司	1,822,993.46	1,822,993.46	100.00
南京芊禾商业管理有限公司	17,595,150.24	1,657,465.50	9.42
南京小亦清酌餐饮管理服务有限公司	9,238,751.73	1,160,715.25	12.56
南京鼓楼区妙集美甲工作室	15,311.93		
南京西祠信息技术股份有限公司	107,364.00	107,364.00	100.00
江苏宁欣智文化发展有限公司	2,751,234.49	2,751,234.49	100.00
南京艺扬国际展览有限公司	250,000.00	250,000.00	100.00
江苏弈橙文化发展有限公司	4,500,000.00	1,800,000.00	40.00
江苏中农健康产业集团有限公司	1,948,885.00	1,948,885.00	100.00
江苏新柏树文化旅游服务有限公司	900,000.00	900,000.00	100.00
南京喜之家母婴在线电子商务有限公司	920,561.85	920,561.85	100.00
南京市秦淮区人民政府办公室	245,200.00	12,260.00	5.00
中铁二十五局第二工程有限公司	1,394,029.20	69,701.46	5.00
南京育树园林绿化有限公司	77,000.00	3,850.00	5.00
合计	68,300,030.47	38,562,579.58	

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	873,263,970.61	138,389.05	0.02
1 至 2 年	141,482,951.33	13,961,199.48	9.87
2 至 3 年	23,187,287.74	4,632,812.16	19.98
3 至 4 年	16,059,838.10	8,028,414.13	49.99
4 至 5 年	885,682.94	442,841.47	50.00
5 年以上	6,547,578.61	5,698,488.77	87.03
合计	1,061,427,309.33	32,902,145.06	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.3 应收账款（续）

5.3.3 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项组合	2,466,731.11	36,098,348.47	2,500.00			38,562,579.58
账龄组合	23,480,208.73	9,421,936.33				32,902,145.06
合计	25,946,939.84	45,520,284.80	2,500.00			71,464,724.64

5.3.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会	10,681,811,570.56		10,681,811,570.56	65.59	
南京市南部新城开发建设管理委员会	3,962,277,552.50		3,962,277,552.50	24.33	
南京奥秦房地产开发有限责任公司	107,035,890.08		107,035,890.08	0.66	
中新南京生态科技岛投资发展有限公司	73,485,924.30		73,485,924.30	0.45	
南京河西新城区开发建设管理委员会	72,256,342.33		72,256,342.33	0.44	
合计	14,896,867,279.77		14,896,867,279.77	91.47	

5.3.5 应收地方政府或政府关联企业款项的主要情况

单位名称	款项性质	应收账款期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会	代建款、管理费等	10,681,811,570.56	滚动发生	65.59	
南京市南部新城开发建设管理委员会	工程款	3,962,277,552.50	滚动发生	24.33	
南京河西新城区开发建设管理委员会	工程款	72,256,342.33	滚动发生	0.44	
南京市江宁区人民政府麒麟街道办事处	商铺销售款	43,253,228.66	5 年以上	0.27	
南京市栖霞区区级机关事务管理服务中心	租赁	8,895,258.04	2 年以内	0.05	
合计		14,768,493,952.09		90.68	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.4 应收款项融资

5.4.1 应收款项融资分类列示

类别	期末账面余额	期初账面余额
应收票据	89,101.64	3,070,000.00
应收账款		
合计	89,101.64	3,070,000.00

5.4.2 期末公司已质押的应收款项融资

无。

5.5 预付款项

5.5.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	388,204,316.21	21.45	1,838,325,966.66	66.99
1 至 2 年	587,008,026.90	32.44	699,699,682.73	25.50
2 至 3 年	662,453,079.03	36.60	98,091,680.02	3.57
3 年以上	172,090,614.14	9.51	108,041,887.69	3.94
合计	1,809,756,036.28	100.00	2,744,159,217.10	100.00

5.5.2 按预付对象归集的期末主要预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项总额比例（%）
南京市规划和自然资源局	899,000,000.00	1-3 年	49.68
南京市栖霞区房屋拆迁安置管理办公室	157,330,000.00	2-3 年	8.69
南京石膏矿业有限公司	117,000,000.00	2 年以上	6.46
合计	1,173,330,000.00		64.83

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.6 其他应收款

5.6.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	203,468,902.54	354,937,914.51
其他应收款	51,268,722,998.72	54,151,718,124.47
合计	51,472,191,901.26	54,506,656,038.98

5.6.2 应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
南京东南青年汇建设投资基金一期企业（有限合伙）	132,100,042.75	82,265,230.73
南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	40,758,249.74	21,097,375.53
南京东南邻里茂股权投资合伙企业（有限合伙）	30,610,610.05	15,901,963.26
南京东南基础设施建设股权投资基金一期企业（有限合伙）		126,573,118.99
南京高科置业有限公司		109,100,226.00
合计	203,468,902.54	354,937,914.51

5.6.3 其他应收款

5.6.3.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	9,557,508,934.91	5,311,942,193.29
1 至 2 年	3,090,758,165.26	5,767,736,515.58
2 至 3 年	5,451,321,781.79	4,126,320,118.09
3 至 5 年	11,646,931,294.70	7,711,671,569.83
5 年以上	21,753,297,625.97	31,314,732,708.15
小计	51,499,817,802.63	54,232,403,104.94
减：坏账准备	231,094,803.91	80,684,980.47
合计	51,268,722,998.72	54,151,718,124.47

5 合并财务报表项目附注（续）

5.6 其他应收款（续）

5.6.3.2 按组合披露

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
按单项计提坏账准备	295,135,840.98	0.57	212,255,640.78	71.92	82,880,200.20
按组合计提坏账准备	51,204,681,961.65	99.43	18,839,163.13	0.04	51,185,842,798.52
其中：					
组合 1：应收押金和保证金	774,436,922.08	1.50			774,436,922.08
组合 2：应收代垫款	192,015,981.85	0.38			192,015,981.85
组合 3：无风险组合（应收政府部门的款项）	349,084,585.47	0.68			349,084,585.47
组合 4：应收关联方款项	49,794,979,916.18	96.69			49,794,979,916.18
组合 5：账龄组合	94,164,556.07	0.18	18,839,163.13	20.01	75,325,392.94
合计	51,499,817,802.63	100.00	231,094,803.91	0.45	51,268,722,998.72

5 合并财务报表项目附注（续）

5.6 其他应收款（续）

5.6.3.2 按组合披露（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
按单项计提坏账准备	143,923,549.66	0.27	61,043,349.46	42.41	82,880,200.20
按组合计提坏账准备	54,088,479,555.28	99.73	19,641,631.01	0.04	54,068,837,924.27
其中:					
组合 1：应收押金和保证金	80,240,424.65	0.15			80,240,424.65
组合 2：应收代垫款	192,666,458.10	0.36			192,666,458.10
组合 3：无风险组合（应收政府部门的款项）	933,240,619.27	1.72			933,240,619.27
组合 4：应收关联方款项	52,786,831,015.57	97.33			52,786,831,015.57
组合 5：账龄组合	95,501,037.69	0.17	19,641,631.01	20.57	75,859,406.68
合计	54,232,403,104.94	100.00	80,684,980.47	0.15	54,151,718,124.47

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.6 其他应收款（续）

单项计提坏账款项情况如下：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	8,389,188.79	1,008,988.59	12.03
南京新城现代有轨电车有限公司	134,000,000.00	58,500,000.00	43.66
江苏新柏树文化旅游服务有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00
江苏宁欣智文化发展有限公司	145,342.40	145,342.40	100.00
南京德豪房地产开发有限公司	150,866,948.92	150,866,948.92	100.00
南京东华资产经营有限公司	813,400.00	813,400.00	100.00
南京招汇公寓管理有限公司	510,918.89	510,918.89	100.00
南京东南明略人工智能产业园有限公司	210,041.98	210,041.98	100.00
合计	295,135,840.98	212,255,640.78	

组合计提项目：账龄组合

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	74,491,689.00		
1至2年	430,726.00	43,072.60	10.00
2至3年	530,616.18	106,123.24	20.00
3至5年	43,115.19	21,557.59	50.00
5年以上	18,668,409.70	18,668,409.70	100.00
合计	94,164,556.07	18,839,163.13	

5.6.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

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）	
2024年12月31日余额	19,641,631.01		61,043,349.46	80,684,980.47
2024年12月31日余额在本期				
--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			151,212,291.32	151,212,291.32
本期转回	802,467.88			802,467.88
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	18,839,163.13		212,255,640.78	231,094,803.91

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.6 其他应收款（续）

5.6.3.4 其他应收款坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	61,043,349.46	151,212,291.32				212,255,640.78
账龄组合	19,641,631.01		802,467.88			18,839,163.13
合计	80,684,980.47	151,212,291.32	802,467.88			231,094,803.91

5.6.3.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
南京河西新城区开发建设管理委员会	往来款	27,033,557,010.13	滚动发生	52.49	
南京市麒麟科技创新园(生态科技城)开发建设管理委员会	往来款、房票安置款	9,274,691,149.50	滚动发生	18.01	
南京市南部新城开发建设管理委员会	往来款	9,097,169,000.76	滚动发生	17.66	
南京颐玥居置业有限公司	往来款	1,115,079,923.70	4年以内	2.17	
南京锦城置业有限公司	往来款、借款及利息	890,750,250.00	1年以内、2-3年	1.73	
合计		47,411,247,334.09		92.06	

5.6.3.6 其他应收地方政府或政府关联企业款项的主要情况

单位名称	款项的性质	其他应收账款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
南京河西新城区开发建设管理委员会	往来款	27,033,557,010.13	滚动发生	52.49	
南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会	往来款、房票安置款	9,274,691,149.50	滚动发生	18.01	
南京市南部新城开发建设管理委员会	往来款	9,097,169,000.76	滚动发生	17.66	
南京市土地矿产市场管理中心	保证金	255,000,000.00	1年以内	0.50	
南京市仙林大学城管理委员会	往来款	101,936,060.46	5年以上	0.20	
合计		45,762,353,220.85		88.86	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.7 存货

5.7.1 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
待结算代建项目	17,964,820,285.10		17,964,820,285.10
拟开发土地	3,755,708,221.41		3,755,708,221.41
在建开发产品	17,020,851,410.94		17,020,851,410.94
已完工开发产品	11,118,727,133.59		11,118,727,133.59
库存商品	1,590,587.99		1,590,587.99
消耗性生物资产	26,306,424.17		26,306,424.17
合同履约成本	21,403,310.13		21,403,310.13
原材料	4,129,461.77		4,129,461.77
周转材料	170,825.05		170,825.05
其他	961,434.78		961,434.78
合计	49,914,669,094.93		49,914,669,094.93

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
待结算代建项目	19,891,890,596.04		19,891,890,596.04
拟开发土地	3,283,482,966.89		3,283,482,966.89
在建开发产品	13,669,371,532.55		13,669,371,532.55
已完工开发产品	12,328,328,209.27		12,328,328,209.27
库存商品	1,047,532.79		1,047,532.79
消耗性生物资产	27,780,690.85		27,780,690.85
合同履约成本	17,148,938.29		17,148,938.29
原材料	4,725,329.13		4,725,329.13
周转材料	117,196.38		117,196.38
其他	945,996.80		945,996.80
合计	49,224,838,988.99		49,224,838,988.99

5.8 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产		172,452,916.83
三年定期存款		6,000,000.00
应收利息		504,879.45
合计		178,957,796.28

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.9 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴城建税	16,720,096.41	7,978,802.44
预缴教育费附加	11,822,173.58	5,610,032.05
预缴企业所得税	45,993,590.77	53,744,707.18
预缴土地增值税	516,098,004.81	545,136,730.13
预缴增值税	67,506,429.60	58,604,909.78
留抵进项税	1,187,130,438.57	1,203,102,023.26
预缴其他税费	80,072.20	82,499.83
合计	1,845,350,805.94	1,874,259,704.67

5 合并财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5.10 长期应收款

5.10.1 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方资金拆借				1,500,000.00	1,500,000.00	
合计				1,500,000.00	1,500,000.00	

5 合并财务报表项目附注（续）

5.11 长期股权投资

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
南京锦城置业有限公司	47,753,044.30			-1,165,744.56						46,587,299.74	
南京东遇公寓管理有限公司	4,474,891.50			-2,713,918.84						1,760,972.66	
南京玄武东南青年汇公寓管理有限公司	48,000,000.00			105,000.00						48,105,000.00	
南京启迪创智科技发展有限公司	11,915,604.45			-1,467,198.08						10,448,406.37	
南京睿和交通物资有限责任公司	17,343,801.71	2,656,880.00		-2,784.17						19,997,897.54	
南京麒麟高新区创业投资基金合伙企业（有限合伙）	248,200,000.00		98,960,477.20							149,239,522.80	
南京璟麒智能机器人系统控制研究院有限公司	915,854.23			257,069.46						1,172,923.69	
南京宁麒智能计算芯片研究院有限公司	4,862,272.22			-348,753.12						4,513,519.10	
南京中科众能科技有限公司	2,084,100.65			-264,688.74						1,819,411.91	
南京吉相传感成像技术研究院有限公司	5,565,414.04			-15,810.88						5,549,603.16	
江苏加信智慧大数据研究院有限公司	-365,097.80			365,097.80							
南京金麒创业投资管理有限公司	1,031,358.69									1,031,358.69	
南京阜太航空装备系统研究院有限公司	849,452.95			-4,402.04						845,050.91	
江苏甬磁磁性材料研究院有限公司	2,679,765.30									2,679,765.30	
南京南辉智能光学感控研究院有限公司	825,060.00			-156,002.25						669,057.75	
南京中科格特康科技有限公司	-583,818.57			583,818.57							
南京中科奇算科创发展有限公司	87,485.00	750,000.00		-317,566.52						519,918.48	

5 合并财务报表项目附注（续）

5.11 长期股权投资（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

被投资单位	期初余额	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	期末余额	
南京仙林智谷建设发展有限公司	70,151,431.80							-70,151,431.80			
南京和光智能制造研究院有限公司	2,439,065.61			-639,065.61				-1,800,000.00			
南京盈博医药生物技术创新研究院有限公司	429,665.94			244,148.88				-673,814.82			
南京智能情资创新科技研究院有限公司	7,965.28			398,219.90				-406,185.18			
南京数件技术研究院有限公司	471,184.49			-246,184.49				-225,000.00			
南京金基城通房地产开发有限公司	12,495,000.00			1,401,047.57						13,896,047.57	
南京远大能源科技有限公司	4,095,878.77			-186,436.32						3,909,442.45	
嘉兴靖茂投资合伙企业（有限合伙）	1,499,364,806.74			4,732,644.66						1,504,097,451.40	
南京茂城置业有限公司	1,912,500,000.00			6,857,258.65						1,919,357,258.65	
南京信城置业有限公司	108,000,000.00									108,000,000.00	
富安达基金管理有限公司	180,813,363.86			1,549,037.34						182,362,401.20	
南京河西新城科技创业投资引导基金有限公司	14,398,914.56									14,398,914.56	
南京金融城建设发展股份有限公司	1,371,805,272.70			60,325,980.16		46,974.03	2,381,000.00			1,429,797,226.89	
南京中冶和熙置业有限责任公司	231,486,921.44			13,760.86			91,486,905.60			140,013,776.70	
南京中冶正兴置业有限责任公司	289,195,566.31			963.76						289,196,530.07	

5 合并财务报表项目附注（续）

5.11 长期股权投资（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
安徽金宁未来城市运营有限责任公司	4,090,207.70			1,071,993.10						5,162,200.80	
南京奥秦房地产开发有限责任公司	398,773,873.90			-76,770.85						398,697,103.05	
南京奥颐房地产开发有限公司	24,204,408.23			2,197,330.22						26,401,738.45	
南京科奥置业有限公司	83,748,281.39			1,250,293.87						84,998,575.26	
南京正奥置业发展有限公司	622,325,147.87			-36,460,058.30						585,865,089.57	
南京正沃装饰工程有限公司	40,175.03			-546,410.07						-506,235.04	
南京颐玥居置业有限公司	370,793.65			-2,530,230.62						-2,159,436.97	
南京贸奥房地产开发有限公司	401,852,143.59			45,647,670.51						447,499,814.10	
江苏好邻居商业管理有限公司	20,327,712.46			3,581,593.78						23,909,306.24	
南京河西远大能源服务有限公司	15,311,181.82			4,323,959.30		-1,991,524.31	6,718,000.00			10,925,616.81	
南京紫金玖爱商业管理有限公司	8,908,078.31			-4,653,801.07						4,254,277.24	
南京和熙创润创业投资合伙企业（有限合伙）	10,049,782.26			-26,933.17						10,022,849.09	
南京滨江文化发展有限责任公司	1,398,925.20			90,589.19						1,489,514.39	
南京创润股权投资合伙企业（有限合伙）	667,076,295.70	60,435,244.49	19,748,767.96	29,311,944.80						737,074,717.03	

5 合并财务报表项目附注（续）

5.11 长期股权投资（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京健康科技集团有限公司	14,706,564.85			325,901.62						15,032,466.47	
中石化南京河西新城石化有限责任公司	18,187,804.01			33,197.97			28,000.00			18,193,001.98	
南京斯图加特联合展览有限公司[注 1]		1,500,000.00						1,500,000.00			9,500,000.00
南京建功立邺和熙高新产业发展股权投资基金（有限合伙）	6,983,267.26	41,930,000.00		-48,679.39						48,864,587.87	
南京金基东南置业有限公司	226,892,659.64			-20,324,178.79						206,568,480.85	
南京城市算力网科技有限公司	1,304,569.08	1,450,000.00								2,754,569.08	
南京元奥置业有限责任公司		870,000,000.00	522,000,000.00	-1,899,637.34						346,100,362.66	
南京和熙新材料产业发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)		48,200,000.00		6,432.34						48,206,432.34	
中节能数字科技有限公司		97,383,109.36		255,703.93						97,638,813.29	
中节能大数据有限公司		305,280,719.00		6,465,631.14						311,746,350.14	
南京宝和大数据研究院有限公司				125,000.00					-125,000.00		
合计	8,619,846,098.12	1,429,585,952.85	640,709,245.16	97,426,034.16		-1,944,550.28	100,613,905.60	1,500,000.00	-73,381,431.80	9,328,708,952.29	9,500,000.00

注 1：子公司南京河西会议展览有限责任公司对联营企业南京斯图加特联合展览有限公司出资 9,500,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，南京斯图加特联合展览有限公司净资产为负数，公司应承担的净亏损以长期股权投资账面价值减记至零为限，剩余亏损部分登记备查。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.12 其他权益工具投资

5.12.1 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	3,853,010,423.25	3,835,783,457.94
合计	3,853,010,423.25	3,835,783,457.94

5.12.2 非交易性权益工具投资的情况

项目	期末余额	期初余额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
国开思远（北京）投资基金有限公司	11,857,707.49	50,988,142.27	持有目的为非交易性
江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00	持有目的为非交易性
江苏仙睿酒店投资管理有限公司	10,000,000.00		持有目的为非交易性
江苏紫金农村商业银行股份有限公司	257,321,313.60	265,712,226.00	持有目的为非交易性
南京城际轨道交通有限公司	1,558,057,900.00	1,558,057,900.00	持有目的为非交易性
南京大明文化实业有限责任公司	20,000,000.00	20,000,000.00	持有目的为非交易性
南京高科置业有限公司	571,459,835.32	705,170,623.49	持有目的为非交易性
南京国资混改基金有限公司	213,594,024.50	208,594,024.50	持有目的为非交易性
南京和光智能制造研究院有限公司	730,055.17		持有目的为非交易性
南京江岛投资发展有限公司	186,000,000.00	186,000,000.00	持有目的为非交易性
南京金钟科创发展有限公司	2,361,046.26	2,374,036.91	持有目的为非交易性
南京京科新材料研究院有限公司	1,269,425.20	1,269,425.20	持有目的为非交易性
南京宁通智能交通技术研究院有限公司	648,870.73	648,870.73	持有目的为非交易性
南京栖霞三区融合投资发展合伙企业（有限合伙）	5,997,497.81	2,000,000.00	持有目的为非交易性
南京市创新投资集团有限责任公司	209,179,201.28	142,512,534.62	持有目的为非交易性
南京市栖霞区科技创业投资有限公司		45,721,803.97	持有目的为非交易性
南京市紫金生物医药产业投资基金合伙企业(有限合伙)	8,707,023.53	8,000,000.00	持有目的为非交易性
南京数件技术研究院有限公司	891,641.64		持有目的为非交易性
南京同进文化发展传播有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	持有目的为非交易性
南京仙林外国语学校	22,736,800.00	22,736,800.00	持有目的为非交易性
南京仙林智谷建设发展有限公司	62,430,637.81		持有目的为非交易性
南京盈博医药生物技术创新研究院有限公司	374,431.82		持有目的为非交易性
南京智能情资创新科技研究院有限公司	60,061.93		持有目的为非交易性
南京中科麒欣科创发展有限公司	2,090,540.03	2,105,327.54	持有目的为非交易性
南京中科芯智科技有限公司	312,124.86	140,287.22	持有目的为非交易性
南京紫金新兴产业投资基金有限公司	34,171,455.49	34,171,455.49	持有目的为非交易性
紫金财产保险股份有限公司	561,258,828.78	468,080,000.00	持有目的为非交易性
合计	3,853,010,423.25	3,835,783,457.94	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.13 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
保障性住房 ABS 次级证券认购款	109,000,000.00	109,000,000.00
北京清微智能科技有限公司	90,354,660.00	17,018,296.21
共青城精彩图灵投资合伙企业（有限合伙）	29,154,173.40	29,245,322.50
光子算数（南京）科技有限公司	9,000,000.00	10,299,893.68
恒脉微电子（南京）有限公司		2,565,382.22
华大云芯（南京）科技有限公司	5,377,927.56	14,617,357.79
华科超能（北京）能源科技有限公司	36,663,719.31	36,663,719.31
江苏华青领创数字技术有限公司	5,000,000.00	
江苏麦泉麒金科技创业投资合伙企业（有限合伙）	101,780,955.96	108,017,224.17
江苏南京数智产业投资基金合伙企业（有限合伙）	17,112,226.77	8,498,735.61
江苏三深光谱感知技术研究院有限公司		1,065,698.80
江苏维真数科信息科技有限公司		10,447,613.69
李德芯智视觉科技（上海）有限公司	4,249,999.32	2,000,000.00
南京东南基础设施建设股权投资基金一期企业（有限合伙）	5,202,981,994.57	5,203,164,268.21
南京东南巨石价值成长股权投资基金（有限合伙）		11,608,078.25
南京东南科创产业发展基金（有限合伙）	12,047,785.39	12,131,728.02
南京东南邻里茂股权投资合伙企业（有限合伙）	452,515,960.53	452,491,860.08
南京东南美达新兴产业创业投资基金（有限合伙）		994,553.77
南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	602,706,321.44	602,673,128.87
南京东南青年汇建设投资基金一期企业（有限合伙）	1,040,535,427.86	1,040,505,959.26
南京东南人工智能股权投资一期基金企业（有限合伙）	269,044,659.75	274,512,520.96
南京东南人工智能股权投资一期基金企业（有限合伙）	899,814.92	918,110.27
南京飞渡医疗器械有限公司		26,928,089.07
南京丰顿科技股份有限公司	5,328,048.16	5,328,048.16
南京瀚海伏羲防务科技有限公司	11,668,572.00	2,353,409.07
南京合鑫工程科技有限公司	2,430,939.51	2,430,939.51
南京弘洋股权投资合伙企业（有限合伙）	6,275,708.00	4,620,328.50
南京汇景青年汇股权投资合伙企业（有限合伙）	486,966,708.61	491,614,434.33

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.13 其他非流动金融资产（续）

项目	期末余额	期初余额
南京稼沃麒信创业投资合伙企业（有限合伙）	63,734,484.24	77,334,855.54
南京建邺领益基石创业投资合伙企业（有限合伙）	2,568,988.49	2,526,393.91
南京金投健康产业投资企业（有限合伙）	19,250,583.48	44,186,878.46
南京金信佳熠健康产业投资企业（有限合伙）	1,475,620.25	1,552,963.73
南京金鱼嘴创业投资有限公司	1,304,285.11	1,232,022.83
南京晶萃光学科技有限公司	1,299,551.36	4,000,000.00
南京九川科学技术有限公司	888,978.92	2,843,556.49
南京聚变航天信息科技有限公司	3,487,261.89	3,487,261.89
南京模数智芯微电子科技有限公司	550,854.98	3,601,409.01
南京麒宁芯维度科技有限公司	12,972,830.00	6,261,377.64
南京谦视智能制造有限公司	5,000,000.00	5,101,659.01
南京赛富雨林股权投资合伙企业（有限合伙）	20,731,445.58	20,731,445.58
南京商集智能科技有限公司		20,313,983.85
南京十精科技有限公司	2,896,909.34	3,000,000.00
南京市建邺区东南高新产业发展基金企业（有限合伙）	564,461,218.03	600,925,278.75
南京市人才一期发展基金合伙企业（有限合伙）	47,974,106.30	6,600,028.29
南京同尔电子科技有限公司	5,256,277.61	5,256,277.61
南京维思捷和股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,813,376.40	27,243,188.78
南京蔚空微纳科技有限公司	6,910,500.00	2,500,000.00
南京新流域创研创业投资合伙企业（有限合伙）	7,227,313.26	9,309,453.95
南京星纳赫创业投资合伙企业（有限合伙）	7,362,207.31	9,678,218.04
南京云海微科技有限公司	525,308.42	7,625,189.58
南京证券股份有限公司	422,025,856.56	461,457,565.38
南京紫麒汇智投资基金合伙企业（有限合伙）	52,580,101.28	52,580,101.28
南京紫麒维景创业投资合伙企业（有限合伙）	72,100,000.00	
南栖仙策（南京）高新技术有限公司	7,905,221.73	7,905,221.73
宁庆空天智能装备（南京）股份有限公司	6,012,000.00	6,102,568.97
融新（南京）能源科技有限公司	2,100,000.00	2,100,000.00
叁砖科技（南京）有限公司	5,000,000.00	
深圳大普微电子股份有限公司	648,463,393.75	157,969,108.86
泰州东南文投文化旅游产业发展基金合伙企业（有限合伙）	25,442,305.68	26,968,287.52
中科方寸知微（南京）科技有限公司	45,793,608.17	27,492,840.45
中科硅纪（南京）机器人有限公司	5,588,310.00	3,000,000.00
中科物栖（南京）科技有限公司	75,000,000.00	134,085,237.98
合计	10,652,798,501.20	10,226,687,075.42

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.14 投资性房地产

5.14.1 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
一、期初余额	14,780,700,222.11	14,780,700,222.11
二、本期变动	6,053,468,836.50	6,053,468,836.50
加：外购	788,604,896.30	788,604,896.30
存货\固定资产\在建工程转入	5,946,638,364.31	5,946,638,364.31
减：处置	4,792,113.60	4,792,113.60
转入存货\固定资产\在建工程	161,221,244.88	161,221,244.88
其他转出	55,346,290.38	55,346,290.38
公允价值变动	-460,414,775.25	-460,414,775.25
三、期末余额	20,834,169,058.61	20,834,169,058.61

5.14.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
中和村 A 区商铺	306,313,200.00	正在办理
中和村 B 区商铺	248,186,700.00	正在办理
台湾名品城 9-10 号馆	338,346,900.00	正在办理
合计	892,846,800.00	

5.15 固定资产

5.15.1 固定资产汇总情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	8,764,910,193.58	7,091,366,305.41
固定资产清理	60,348.75	10,413.87
合计	8,764,970,542.33	7,091,376,719.28

5 合并财务报表项目附注（续）

5.15 固定资产（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.15.2 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	家具设备	电子、办公设备	专用设备	其他设备	有轨电车	区间、轨道工程等	合计
一、账面原值										
1.期初余额	8,284,682,126.87	57,373,707.85	29,839,374.04	45,991,643.32	89,371,241.49	32,349,458.55	60,419,498.79			8,600,027,050.91
2.本期增加金额	424,657,963.89	11,514,452.14	505,296.00	2,898,072.97	11,250,464.52	3,203,676.40	6,701,734.49	270,137,633.51	1,627,281,704.80	2,358,150,998.72
（1）购置	106,576,480.27	2,751,587.81	505,296.00	2,093,867.03	3,123,017.07	3,203,676.40	6,498,082.06			124,752,006.64
（2）类别调整		8,762,864.33			1,848,497.47		203,652.43			10,815,014.23
（3）投资性房地产转入	24,576,944.88									24,576,944.88
（4）存货转入	76,531,204.44									76,531,204.44
（5）其他				804,205.94	6,278,949.98			270,137,633.51	1,627,281,704.80	1,904,502,494.23
（6）在建工程转入	216,973,334.30									216,973,334.30
3.本期减少金额	522,643,162.83	1,349,813.64	7,192,519.64	4,332,957.42	2,309,806.95	3,741,511.60	717,159.11			542,286,931.19
（1）处置或报废	37,556,589.19	1,349,813.64	2,146,740.55	75,239.06	2,309,806.95	2,229,994.82	717,159.11			46,385,343.32
（2）转入投资性房地产	484,865,183.63									484,865,183.63
（3）类别调整			5,045,779.09	4,257,718.36		1,511,516.78				10,815,014.23
（4）其他	221,390.01									221,390.01
4.期末余额	8,186,696,927.93	67,538,346.35	23,152,150.40	44,556,758.87	98,311,899.06	31,811,623.35	66,404,074.17	270,137,633.51	1,627,281,704.80	10,415,891,118.44
二、累计折旧										
1.期初余额	1,267,072,541.38	35,455,128.34	23,916,221.63	38,196,309.25	72,330,971.29	19,862,808.23	51,262,058.00			1,508,096,038.12
2.本期增加金额	202,744,854.94	12,560,640.68	1,773,872.22	3,212,793.39	13,425,114.91	3,257,689.58	2,615,604.99			239,590,570.71
（1）计提	202,744,854.94	5,270,528.09	1,773,872.22	2,896,277.00	6,474,223.59	3,257,689.58	2,479,402.88			224,896,848.30

5 合并财务报表项目附注（续）

5.15 固定资产（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.15.2 固定资产情况（续）

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	家具设备	电子、办公设备	专用设备	其他设备	有轨电车	区间、轨道工程等	合计
（2）类别调整		7,290,112.59			3,848,468.76		136,202.11			11,274,783.46
（3）其他				316,516.39	3,102,422.56					3,418,938.95
3.本期减少金额	77,645,073.88	1,271,767.16	6,463,867.58	5,670,079.93	2,176,385.27	3,369,326.35	673,891.18			97,270,391.35
（1）处置或报废	3,980,513.86	1,271,767.16	2,039,403.52	70,591.81	2,176,385.27	2,118,495.07	673,891.18			12,331,047.87
（2）转入投资性房地产	73,664,560.02									73,664,560.02
（3）类别调整			4,424,464.06	5,599,488.12		1,250,831.28				11,274,783.46
4.期末余额	1,392,172,322.44	46,744,001.86	19,226,226.27	35,739,022.71	83,579,700.93	19,751,171.46	53,203,771.81			1,650,416,217.48
三、减值准备										
1.期初余额		1,060.05		409,209.28	116,513.79		37,924.26			564,707.38
2.本期增加金额										
（1）计提										
3.本期减少金额										
（1）处置或报废										
4.期末余额		1,060.05		409,209.28	116,513.79		37,924.26			564,707.38
四、账面价值										
1.期末账面价值	6,794,524,605.49	20,793,284.44	3,925,924.13	8,408,526.88	14,615,684.34	12,060,451.89	13,162,378.10	270,137,633.51	1,627,281,704.80	8,764,910,193.58
2.期初账面价值	7,017,609,585.49	21,917,519.46	5,923,152.41	7,386,124.79	16,923,756.41	12,486,650.32	9,119,516.53			7,091,366,305.41

注 1：本期增加的有轨电车及区间、轨道工程等配套工程，系根据 2025 年 12 月 31 日印发的《关于同意有轨电车项目资产划转的批复》（宁麒委复[2025]10 号），为合理配置和有效利用国有资产，优化国有资产结构，南京市麒麟科技创新园(生态科技城)开发管理委员会将有轨电车项目按照审计金额 18.9742 亿元划转至本公司作为固定资产，上述事项执行时间为 2025 年 12 月。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.15 固定资产（续）

5.15.3 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
青奥村 E、F 栋	1,469,966,581.68	尚在办理中
青奥中心	2,148,837,269.08	尚在办理中
风情街	3,525,952.53	尚在办理中
中芬中心 1 幢	213,471,216.17	尚在办理中
合计	3,835,801,019.46	

5.16 在建工程

5.16.1 在建工程汇总情况

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,567,060,410.38	6,273,899,359.15
工程物资		
合计	5,567,060,410.38	6,273,899,359.15

5 合并财务报表项目附注（续）

5.16 在建工程（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5.16.2 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
仙林青年汇项目	11,353,516.29		11,353,516.29	12,158,348.06		12,158,348.06
广志路商业配套中心	8,750,896.83		8,750,896.83	21,745,190.01		21,745,190.01
南京中芬合作交流中心	1,405,452,388.36		1,405,452,388.36	1,159,274,426.08		1,159,274,426.08
南部新城校场一路公交综合体建设工程				169,230,930.84		169,230,930.84
城市物业基地	3,290,389.85		3,290,389.85	1,645,851.28		1,645,851.28
G121 项目-商办	100,254,668.52		100,254,668.52	64,893,575.72		64,893,575.72
麒麟数字经济产业基地				42,385,179.65		42,385,179.65
智能计算中心	703,154,471.60		703,154,471.60	614,513,256.40		614,513,256.40
市政务数据中心	398,421,879.33		398,421,879.33	381,713,642.85		381,713,642.85
应用数学中心				26,234,222.20		26,234,222.20
产业园 C 区	946,021,135.94		946,021,135.94	861,726,780.88		861,726,780.88
产业园 D 区	1,281,740,271.91		1,281,740,271.91	1,169,902,968.51		1,169,902,968.51
射频前端芯片产业化项目	20,706,899.42		20,706,899.42	20,706,899.42		20,706,899.42
IEC 国际中心	83,452,376.83		83,452,376.83	82,999,902.90		82,999,902.90
奥体社区中心商铺装修升级改造项目				2,275,261.17		2,275,261.17
金才公寓项目				1,210,221.53		1,210,221.53
建管平台				977,358.49		977,358.49

5 合并财务报表项目附注（续）

5.16 在建工程（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.16.2 在建工程情况（续）

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公共服务平台				1,902,264.19		1,902,264.19
国际企业研发园				496,793.70		496,793.70
新市镇项目（自建）	586,057,890.64		586,057,890.64	568,724,202.23		568,724,202.23
档案信息化				174,511.32		174,511.32
运粮河暗涵及麒麟片区				47,867.92		47,867.92
冯家村电力工程	63,207.55		63,207.55	103,387.55		103,387.55
南大科学园	3,374,953.99		3,374,953.99	650,075.88		650,075.88
台湾名品城维修改造项目	144,905.66		144,905.66			
中和村四期（紫金和寓公寓）装修改造项目				320,792.08		320,792.08
综合楼公区装修费				78,502.06		78,502.06
物联设备接入项目	125,079.31		125,079.31	125,079.31		125,079.31
公交综合体 6-8 层装修及 3-8 层吊顶	4,187,284.47		4,187,284.47	527,889.33		527,889.33
G69 项目-汇彩路加油站				881,826.60		881,826.60
会展一期改扩建工程				1,061,494,600.00		1,061,494,600.00
石台金帆万源酒店装饰工程	5,371,446.96		5,371,446.96	675,463.75		675,463.75
南部市政综合体(南部市政 17、18 层装修改造工程)				624,199.56		624,199.56
莲花村商业项目				629,984.40		629,984.40

5 合并财务报表项目附注（续）

5.16 在建工程（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5.16.2 在建工程情况（续）

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
莲花新城路面出新改造及维修项目				1,444,058.61		1,444,058.61
中和村四期商业街（和里-和你街区电表系统升级项目）				1,362,556.30		1,362,556.30
紫金泊寓院落改造工程				41,288.37		41,288.37
奥体新城社区中心负一层改造项目	958,901.90		958,901.90			
红花加油站零星支出	225,658.17		225,658.17			
南大科学园科技成果转化平台改造工程	417,021.29		417,021.29			
南京仙林科技成果转化中心改造工程	1,345,884.80		1,345,884.80			
烟厂基础设施改造项目	917,431.19		917,431.19			
在安装设备	392,123.89		392,123.89			
沣麟二期装修	879,725.68		879,725.68			
合计	5,567,060,410.38		5,567,060,410.38	6,273,899,359.15		6,273,899,359.15

5 合并财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5.16 在建工程（续）

5.16.3 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入投资性房地产金额	期末余额
产业园 D 区	1,169,902,968.51	111,837,303.40		1,281,740,271.91
南京中芬合作交流中心	1,159,274,426.08	463,151,296.58	216,973,334.30	1,405,452,388.36
会展一期改扩建工程	1,061,494,600.00		1,061,494,600.00	
产业园 C 区	861,726,780.88	84,294,355.06		946,021,135.94
智能计算中心	614,513,256.40	88,641,215.20		703,154,471.60
新市镇项目（自建）	568,724,202.23	17,333,688.41		586,057,890.64
市政务数据中心	381,713,642.85	16,708,236.48		398,421,879.33
南部新城校场一路公交综合体建设工程	169,230,930.84	5,927,388.69	175,158,319.53	
G121 项目-商办	64,893,575.72	35,361,092.80		100,254,668.52
合计	6,051,474,383.51	823,254,576.62	1,453,626,253.83	5,421,102,706.3

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.17 生产性生物资产

5.17.1 采用成本计量模式的生产性生物资产

项目	果树	合计
一、账面原值		
1.期初余额	647,320.80	647,320.80
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	647,320.80	647,320.80
二、累计折旧		
1.期初余额	613,702.83	613,702.83
2.本期增加金额	33,617.97	33,617.97
（1）计提	33,617.97	33,617.97
3.本期减少金额		
4.期末余额	647,320.80	647,320.80
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值		
2.期初账面价值	33,617.97	33,617.97

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.18 使用权资产

项目	房屋建筑物	通用设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	463,134,977.34		463,134,977.34
2.本期增加金额	162,669,341.94	617,532.19	163,286,874.13
（1）新增租赁	142,359,222.35	617,532.19	142,976,754.54
（2）其他	20,310,119.59		20,310,119.59
3.本期减少金额	215,793,735.76		215,793,735.76
（1）处置	207,698,702.01		207,698,702.01
（2）重估调整	8,095,033.75		8,095,033.75
4.期末余额	410,010,583.52	617,532.19	410,628,115.71
二、累计折旧			
1.期初余额	148,009,100.21		148,009,100.21
2.本期增加金额	110,488,895.47	54,527.81	110,543,423.28
（1）计提	110,488,895.47	54,527.81	110,543,423.28
3.本期减少金额	97,030,658.90		97,030,658.90
（1）处置	97,030,658.90		97,030,658.90
4.期末余额	161,467,336.78	54,527.81	161,521,864.59
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	248,543,246.74	563,004.38	249,106,251.12
2.期初账面价值	315,125,877.13		315,125,877.13

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.19 无形资产

5.19.1 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	非专利技术	合计
一、账面原值				
1.期初余额	9,312,313,469.44	58,974,949.66	16,663.87	9,371,305,082.97
2.本期增加金额	57,119,321.70	20,733,753.20	35,643.56	77,888,718.46
（1）购置	57,119,321.70	5,361,977.44	35,643.56	62,516,942.70
（2）内部研发		14,831,952.76		14,831,952.76
（3）其他转入		539,823.00		539,823.00
3.本期减少金额	230,028,141.64			230,028,141.64
（1）处置	59,966,059.07			59,966,059.07
（2）转入投资性房地产	170,062,082.57			170,062,082.57
4.期末余额	9,139,404,649.50	79,708,702.86	52,307.43	9,219,165,659.79
二、累计摊销				
1.期初余额	248,757,015.99	31,474,124.67	16,663.87	280,247,804.53
2.本期增加金额	28,623,880.48	11,891,251.13	2,970.40	40,518,102.01
（1）计提	28,623,880.48	11,675,755.44	2,970.40	40,302,606.32
（2）其他转入		215,495.69		215,495.69
3.本期减少金额	39,062,345.32			39,062,345.32
（1）处置	22,055,314.56			22,055,314.56
（2）转入投资性房地产	17,007,030.76			17,007,030.76
4.期末余额	238,318,551.15	43,365,375.80	19,634.27	281,703,561.22
三、减值准备				
1.期初余额		63,766.67		63,766.67
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）计提				
4.期末余额[注1]		63,766.67		63,766.67
四、账面价值				
1.期末账面价值	8,901,086,098.35	36,279,560.39	32,673.16	8,937,398,331.90
2.期初账面价值	9,063,556,453.45	27,437,058.32		9,090,993,511.77

注 1：子公司南京河西会议展览有限责任公司的国博餐饮分公司暂停经营，账面无形资产全额计提减值准备。

注 2：期末土地使用权中 744,181.28 万元土地系政府划拨储备用地，未计提摊销；62,711.76 万元土地系以往年度子公司南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司为"河西南部市政综合体（2014G41 地块）"、"国际博览中心一二三期"、"新城大厦二期"、"海峡城内社区中心（2011G07 地块）"、"河西南部黄河路污水泵站市政综合体（2014G65 地块）、"融侨社区中心"、"仁恒 G53 社区中心"，"仁恒江湾城社区中心菜场及邮政局所"等代建项目发生的土地出让金，当时南京河西新城区开发建设管理委员会与南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司处于合署办公阶段，该资产权属尚未明确区分，土地成本暂列在南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司账面未摊销。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.20 开发支出

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
河西集团安全生产管理平台项目	1,202,577.07	648,358.64	1,850,935.71	
河西集团工程建设管理系统项目	1,151,731.06	689,125.07	1,840,856.13	
河西集团物业管理业务运营平台项目	1,033,792.08	558,135.22	1,591,927.30	
河西集团业财一体化平台司库管理功能优化项目	294,792.45	84,226.42	379,018.87	
河西集团开发板块经营管理平台（二期）项目	2,367,585.88	1,429,545.02	3,797,130.90	
河西集团税务系统数电升级项目		25,660.38	25,660.38	
河西集团科技运维服务系统项目	138,396.23	359,164.69	497,560.92	
河西集团酒店管理业务运营平台项目	424,778.76	2,002,212.03	2,426,990.79	
河西集团经营分析平台及管理驾驶舱建设项目	437,317.88	743,979.92	1,181,297.80	
河西集团核算系统使用权资产管理项目		45,754.72	45,754.72	
河西集团采购及合同管理平台项目	467,767.11	422,891.31		890,658.42
河西集团核算系统优化项目		250,079.40		250,079.40
河西集团集成与开放平台项目		65,119.39	65,119.39	
河西集团统一协同管理平台（基金公司项目）		6,584.91	6,584.91	
河西集团统一协同管理平台（江山智联物业及其下属子公司）建设项目		25,094.34	25,094.34	
河西集团统一协同管理平台收文批办功能新需求建设项目		13,207.55	13,207.55	
河西集团新设公司税务系统实施服务项目		14,528.31	14,528.31	
河西集团新设公司业财一体化平台设施服务项目		107,547.17		107,547.17
河西集团新设子公司人事管理平台建设项目		213,811.32		213,811.32
河西集团新设子公司统一协同管理平台建设项目		324,528.30		324,528.30
河西集团业财系统与国资委阳光融资系统对接实施项目		22,641.51		22,641.51
集团档案管理系统		68,188.68	68,188.68	
集团问题整改管理平台		23,396.22	23,396.22	
江山智联及投资公司业财系统实施服务项目		17,886.79	17,886.79	
业财一体化平台数据应用服务项目		84,226.42		84,226.42
合计	7,518,738.52	8,245,893.73	13,871,139.71	1,893,492.54

5 合并财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5.21 商誉

5.21.1 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京仙林科技成果转化中心有限公司	24,400,000.00			24,400,000.00
合计	24,400,000.00			24,400,000.00

5.22 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修改造	285,463,190.46	36,990,824.70	63,811,596.02	69,800.00	258,572,619.14
中和村项目	4,227,680.33		1,859,484.48		2,368,195.85
江北新浦路项目	11,155,582.33		3,940,426.20		7,215,156.13
景祥大厦项目	4,140,009.42		865,237.32		3,274,772.10
玉桥项目	3,634,386.89			3,634,386.89	
苗圃建设基地	7,075.79		7,075.79		
羊圈建设	21,457.86		21,457.86		
鱼塘开挖	25,178.25		3,346.25		21,832.00
酒店筹建支出	818,241.28	6,482,757.94			7,300,999.22
金才公寓 F1、F2 项目	85,362,369.22	3,430,245.84	10,071,037.35	4,153,382.56	74,568,195.15
玄外教学楼改造工程[注 1]	21,252,481.27		590,346.72		20,662,134.55
海智湾项目	34,253,315.49	243,112.95	5,654,895.15		28,841,533.29
合计	450,360,968.59	47,146,941.43	86,824,903.14	7,857,569.45	402,825,437.43

注 1：根据《玄外停车场建设运营协议》，南京玄武区教育局作为玄外地上空间占地范围内国有土地使用权人，同意钟南停车场在有效授权的情形下，负责停车场的投资建设、运营、维护和修理，并承担由此产生的一切费用。子公司钟南停车场公司负责拆除原先 1 号楼、2 号楼 1320 m²，帮助重建 5 层 4100 m²的新综合楼，建设费用由钟南停车场公司承担。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.23 递延所得税资产/递延所得税负债

5.23.1 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	17,082,220.70	4,270,555.18	17,082,220.70	4,270,555.18
信用减值损失	291,841,776.21	72,958,589.27	99,693,338.78	24,628,815.11
计提的土地增值税	243,231,205.81	60,807,801.46	1,060,006,852.02	265,001,713.01
计提的工资	8,301,380.89	2,028,164.42	4,389,411.50	1,097,674.46
预收款项预计利润	2,992,178,324.20	748,044,581.05	1,544,983,002.53	386,245,750.63
计提的土地成本	73,037,108.56	18,259,277.14	69,793,846.64	17,448,461.66
计提产调房溢价款	143,121,829.49	35,780,457.37	131,430,461.18	32,857,615.29
租赁负债	54,858,486.94	12,512,115.09	153,089,472.32	32,979,299.34
其他权益工具投资公允价值变动			32,756,281.00	8,189,070.25
可抵扣亏损	38,280,569.23	9,570,142.31	609,754,063.28	152,438,515.82
内部交易未实现利润	13,893,638.48	3,473,409.62	6,961,971.11	1,740,492.78
跨期票差异	2,814,839.04	703,709.76	1,304,276.76	326,069.19
合计	3,878,641,379.55	968,408,802.67	3,731,245,197.82	927,224,032.72

5.23.2 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	14,784,329.84	3,696,082.46	15,207,854.69	3,801,963.67
投资性房地产公允价值变动	3,962,585,546.88	990,646,386.75	2,858,824,242.03	714,706,060.53
投资性房地产折旧、摊销财税差异	179,500,761.83	44,875,190.44	149,674,984.66	37,418,746.16
交易性金融资产公允价值变动	134,831,365.84	33,707,841.46	96,945,515.40	24,236,378.85
其他权益工具投资公允价值变动	341,074,614.44	85,268,653.61	430,943,849.28	107,735,962.32
其他非流动金融资产公允价值变动	627,374,640.21	156,843,660.05	134,728,591.26	33,682,147.81
使用权资产	49,343,672.28	11,126,411.78	140,079,202.75	30,262,065.94
固定资产加速折旧财税差异	7,706,592.90	1,926,648.22		
合计	5,317,201,524.22	1,328,090,874.77	3,826,404,240.07	951,843,325.28

5 合并财务报表项目附注（续）

5.24 其他非流动资产

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审核章

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
股权回购款	1,616,581,154.81		1,616,581,154.81	1,341,825,964.38		1,341,825,964.38
购房款	883,999,244.19		883,999,244.19	476,943,548.39		476,943,548.39
代持资产[注 1]	5,106,420,785.52		5,106,420,785.52	5,106,420,785.52		5,106,420,785.52
合同资产	87,379,570.00	17,082,220.70	70,297,349.30	87,379,570.00	17,082,220.70	70,297,349.30
预付资产购置款	12,222,898.83		12,222,898.83	27,062,832.33		27,062,832.33
土地置换资产[注 2]	1,859,874,201.45		1,859,874,201.45	1,569,923,600.00		1,569,923,600.00
待处置资产净额	21,035.57		21,035.57	21,035.57		21,035.57
合计	9,566,498,890.37	17,082,220.70	9,549,416,669.67	8,609,577,336.19	17,082,220.70	8,592,495,115.49

注 1：子公司南京青奥城建设发展有限责任公司组织实施建设奥体地标建筑:国际青年会议中心-双子楼(裙楼塔楼)项目，其中裙楼中的部分建筑(面积232.978.70m2)由南京河西新城区开发建设管理委员会引进保利大剧院对外经营，并由南京河西新城区开发建设管理委员会与保利大剧院签订委托经营管理协议，经营收益归保利大剧院所有，因该行为系政府行为且 2019 年 10 月南京河西新城区开发建设管理委员会与南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司实行政企分家,根据南京河西新城区开发建设管理委员会·2020 年 4 月 10 日第 18 号会议纪要“清产核资完成前保利运营费用由南京青奥城建设发展有限责任公司先行代垫，按年度审计后由南京河西新城区开发建设管理委员会支付给南京青奥城建设发展有限责任公司”。该代持资产暂不计提折旧。

注 2：河西管委会与河西集团合署办公阶段，资产权属未明确区分，随着政企分离进展，对资产权属重新划分归属于河西集团，但该部分资产只能用于公益目的，计入其他非流动资产核算，不计提折旧。详见 5.19 无形资产注 2。

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.25 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	35,181,201.79	保证金、受托支付、诉讼冻结等
投资性房地产	9,841,363,898.94	抵押借款
在建工程	4,333,106,506.36	抵押借款
无形资产	409,375,709.24	抵押借款
存货	9,606,054,964.45	抵押借款
固定资产	450,553,905.53	抵押借款
合计	24,675,636,186.31	

5.26 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款[注 1]	3,371,990,000.00	1,444,000,000.00
信用借款	8,308,495,489.97	1,530,079,444.44
应付利息	9,736,981.23	3,874,275.00
合计	11,690,222,471.20	2,977,953,719.44

注 1：期末保证借款：①23,000.00 万元借款由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司提供担保；②94,200.00 万元借款由南京市科技创新投资有限责任公司提供担保；③219,999.00 万元借款由南京市麒麟科技城建设发展有限公司提供担保。

5.27 应付票据

5.27.1 应付票据分类列示

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	200,000,000.00	
银行承兑汇票		
合计	200,000,000.00	

5.28 应付账款

5.28.1 应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,851,415,529.22	2,605,331,752.73
1 年以上	2,384,609,375.46	2,387,748,862.09
合计	4,236,024,904.68	4,993,080,614.82

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.28 应付账款（续）

5.28.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
奥体新城项目土地增值税补提	515,164,742.34	未结算
中建八局第三建设有限公司	153,134,885.42	未结算
龙成建设工程有限公司	69,715,080.00	未结算
江苏盐城二建集团有限公司	54,869,460.00	未结算
潢川县木林森绿化工程有限公司	27,191,706.40	未结算
合计	820,075,874.16	

5.29 预收款项

5.29.1 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房屋租赁款项	128,684,492.85	144,211,935.31
合计	128,684,492.85	144,211,935.31

5.29.2 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

5.30 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房屋销售款	7,860,166,194.84	9,815,996,386.54
预收服务费	68,581,733.68	73,534,238.36
预收工程款	104,662,820.52	95,009,047.36
其他	1,084,384.78	74,402.92
合计	8,034,495,133.82	9,984,614,075.18

5.31 应付职工薪酬

5.31.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	134,397,726.33	742,352,853.92	727,763,914.59	148,986,665.66
二、离职后福利-设定提存计划	3,364,023.63	79,899,146.11	80,877,277.53	2,385,892.21
三、辞退福利	619,537.40	182,644.74	182,644.74	619,537.40
四、一年内到期的其他福利				
合计	138,381,287.36	822,434,644.77	808,823,836.86	151,992,095.27

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.31 应付职工薪酬（续）

5.31.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	127,100,651.47	547,003,118.96	534,196,415.40	139,907,355.03
2.职工福利费	1,692,782.42	48,948,057.82	48,863,782.52	1,777,057.72
3.社会保险费	81,223.75	38,497,139.79	38,543,011.56	35,351.98
其中：医疗及生育保险费	79,941.13	36,508,010.77	36,552,599.92	35,351.98
工伤保险费	1,282.62	1,989,129.02	1,990,411.64	
其他				
4.住房公积金	40,080.00	48,180,574.91	47,491,019.33	729,635.58
5.工会经费和职工教育经费	5,031,934.70	15,630,107.61	15,314,212.22	5,347,830.09
6.短期带薪缺勤				
7.非货币性福利				
8.劳务费	451,053.99	44,093,854.83	43,355,473.56	1,189,435.26
合计	134,397,726.33	742,352,853.92	727,763,914.59	148,986,665.66

5.31.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	6,335.36	68,033,251.34	67,718,080.81	321,505.89
2.失业保险费	3,840.45	2,131,005.82	2,131,126.91	3,719.36
3.企业年金缴费	3,353,847.82	9,734,888.95	11,028,069.81	2,060,666.96
合计	3,364,023.63	79,899,146.11	80,877,277.53	2,385,892.21

5.32 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	241,537,524.26	106,458,112.66
增值税	64,844,174.09	64,835,214.89
印花税	7,328,910.30	703,942.71
个人所得税	1,143,744.80	857,198.78
城市维护建设税	3,141,567.92	3,434,639.23
教育费附加	2,247,167.21	2,500,436.11
房产税	41,203,397.83	28,750,455.03
土地使用税	2,039,076.36	2,074,318.10
土地增值税	51,897,716.59	50,272,130.95
环保税	2,263,233.60	3,186,911.76
水利基金	2,750.06	4,990.18
合计	417,649,263.02	263,078,350.40

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.33 其他应付款

5.33.1 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	19,110.00	
其他应付款	12,238,481,945.04	11,196,113,527.21
合计	12,238,501,055.04	11,196,113,527.21

5.33.2 应付股利

项目	期末余额	期初余额
六安市金安国有资产管理运营有限公司	19,110.00	
合计	19,110.00	

5.33.3 其他应付款

5.33.3.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	7,733,285,805.61	9,399,480,938.34
意向金	222,000,000.00	9,500,000.00
押金及保证金	577,014,667.95	74,433,018.71
暂存款	273,827,188.73	272,644,485.83
计提的土地增值税	1,665,848,347.18	1,429,352,542.43
服务费	1,940,930.60	2,369,918.13
城中村改造专项借款	1,752,176,393.68	
其他	12,388,611.29	8,332,623.77
合计	12,238,481,945.04	11,196,113,527.21

5.33.3.2 大额其他应付款情况

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南京市仙林大学城管理委员会	4,483,798,308.23	未结算
南京茂城置业有限公司	2,214,750,000.00	未结算
南京市城市建设（控股）有限公司	1,752,176,393.68	未结算
土地增值税清算准备金	1,631,308,265.73	未结算
南京麒麟产业开发建设有限公司	222,000,000.00	未结算
合计	10,304,032,967.64	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.34 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	9,430,874,836.52	12,962,412,844.54
一年内到期的长期借款利息	55,779,293.95	49,610,455.69
一年内到期的应付债券	8,820,633,285.93	4,237,086,177.80
一年内到期的应付债券利息	450,367,576.51	395,852,188.81
一年内到期的长期应付款	440,858,333.34	88,391,935.00
一年内到期的长期应付款利息	7,310,885.34	
一年内到期的租赁负债	25,787,353.39	35,811,799.36
泰康-河西新城不动产债权投资计划	2,000,000,000.00	
招商信诺资管-河西南部商业不动产债权投资计划		300,000,000.00
一年内到期的债权投资计划利息		874,208.33
合计	21,231,611,564.98	18,070,039,609.53

5.34.1 一年内到期的长期借款分类：

项目	期末余额	期初余额
信用借款	6,997,160,000.00	8,097,200,000.00
保证借款[注 1]	694,647,396.78	1,707,228,432.58
质押借款[注 2]	111,000,000.00	1,768,000,000.00
抵押借款[注 3]	233,450,000.00	565,500,000.00
保证+抵押借款[注 4]	1,319,367,439.74	792,951,011.96
保证+质押借款[注 5]	35,250,000.00	11,533,400.00
抵押+质押借款[注 6]	20,000,000.00	
保证+抵押+质押借款[注 7]	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	9,430,874,836.52	12,962,412,844.54

5.34.1.1 一年内到期的长期借款分类说明：

注 1：期末保证借款中①1,128.26 万元由南京东南国资投资集团有限责任公司及南京市科技创新投资有限责任公司为南京东创商业管理有限公司提供保证担保；②17,143.36 万元由南京东南国资投资集团有限责任公司提供保证担保；③2,292.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保；④21,100.00 万元由南京市麒麟科技城建设发展有限公司提供保证担保；⑤200.00 万元由南京麒麟创业投资有限公司提供保证担保。⑥22,001.12 万元由南京东南国资投资集团有限责任公司提供保证担保；⑦3,600.00 万元由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司提供保证担保；⑧2,000.00 万元借款由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司提供保证担保。

注 2：期末质押借款中①2,900.00 万元以南京科技创新投资有限责任公司以其依法可以出质的应收账款，即其与南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会签订的《麒麟科技创新园东片区棚户区改造项目政府购买服务协议》项下全部权益和收益提供质押担保；②8,200.00 万元由南京市南部新城开发建设管理委员会逐年拨付的服务费作为质押担保。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.34 一年内到期的非流动负债（续）

5.34.1.1 一年内到期的长期借款分类说明：（续）

注 3：期末抵押借款中①6,000.00 万元以南京市科技创新投资有限责任公司产权号为苏(2016)宁江不动产权证第 0053962 号，面积 23,681.37 平方米项目土地提供抵押担保，并签署编号 150310092DY17101201 的抵押合同，建成后追加该项目（NO.2015G42 地块项目）项下的房地产抵押（建筑面积不低于 83,876.19 平方米）；②1,250.00 万元以南京市科技创新投资有限责任公司启迪城华清园 9 幢提供抵押担保；③1,000.00 万元以南京市科技创新投资有限责任公司江宁区麒麟街道天骄路 100 号启迪城华清园 8 幢 101 室、8 幢 201 室、8 幢 301 室、8 幢 401 室、8 幢 501 室、8 幢 601 室、8 幢 701 室、8 幢 801 室、8 幢 901 室、8 幢 1001 室、8 幢 1101 室、8 幢 1201 室、8 幢 1301 室、8 幢 1401 室提供抵押担保；④1,000.00 万元由土地使用权苏(2019)宁秦不动产权第 0015288 号作为抵押担保；⑤10,395.00 万元由 NO.2023G77 地块土地使用权作为抵押担保；⑥期末抵押借款 2,000.00 万元以南京仙林大学城科技园有限公司持有的部分房屋（不动产权证号为：苏（2018）宁栖不动产权第 0042139 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042140 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042141 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042142 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042143 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042144 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042145 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0010398 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0010400 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019100 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019101 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019102 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019103 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019104 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019105 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019106 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019107 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019108 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019109 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019189 号）提供抵押担保；⑦500.00 万元以南京仙林科技成果转化中心有限公司持有的房屋(苏（2025）宁栖不动产权第 0045861 号)提供抵押担保。⑧600.00 万元借款以南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的海棠园、青桐园 60 套商铺作为抵押担保；⑨600.00 万元借款以南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的紫薇园、清竹园、丹枫园、办公楼、青奥村 1-4 栋商铺作为抵押担保。

5 合并财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5.34 一年内到期的非流动负债（续）

5.34.1.1 一年内到期的长期借款分类说明：（续）

注 4：期末保证+抵押借款中①1,160.00 万元由南京东南国资投资集团有限责任公司和南京奥体建设开发有限责任公司共同担保为南京东南奥体置业有限责任公司提供担保，南京东南奥体置业有限责任公司以自有房屋（不动产权证号：苏（2024）宁建不动产权第 0017384 号，宗地面积 19,275.29 平方米，房屋建筑面积 51,491.31 平方米）提供抵押担保；②4,000.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京市麒麟科技城建设发展有限公司所持有的人工智能产业园 A 区地上部分提供抵押担保；③1,510.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京市麒麟科技城建设发展有限公司江宁区智汇路麒麟街道 300 号富力城 39 幢 101 室提供抵押担保；④10,850.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司及南京市麒麟科技城建设发展有限公司提供保证担保，以南京市金麟置地有限公司所持有的以江宁区麒麟科创园安宁路以南、安谧路以东 NO.2021G92 地块 A/2、3、5、7 号楼，NO.2021G92 地块 B/9、10 号楼房产提供抵押担保；⑤150.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京麒麟汇智企业服务有限公司江宁区麒麟街道窦村街 5 号麒麟智慧园 7 幢房产作为抵押担保；⑥3,647.40 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京麒麟创业投资有限公司苏（2021）宁江不动产权第 0028058 号、苏（2021）宁江不动产权第 0028064 号土地使用权提供抵押担保；⑦1,856.22 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京麒麟创业投资有限公司江宁区创研路 168 号苏（2025）宁江不动产权第 0025522 号、苏（2025）宁江不动产权第 0025473 号、苏（2025）宁江不动产权第 0025412 号房产作为抵押担保；⑧761.26 万元由南京市南部新城开发建设(集团)有限公司提供担保，秦淮区南部新城会展中心地块(A 分区)提供抵押担保；⑨73,881.20 万元由南京市南部新城开发建设(集团)有限公司提供担保，秦淮区 N0.2021G121 地块(A-D 分区、E-F 分区(地下)、D 分区(地下))提供抵押担保；⑩8,700.00 万元借款由南京奥体建设开发有限责任公司提供保证担保，以南京奥江置业有限责任公司名下所拥有的 2021G71 地块 1、2、3、4、5 幢在建工程进行抵押；⑪24,474.00 万元借款由南京奥体建设开发有限责任公司提供保证担保，以 NO.新区 2022G11 地块进行抵押；⑫946.66 万元借款由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司提供保证担保,以奥兴“以旧换新”项目 96 套旧房进行抵押。

注 5：期末保证+质押借款中①360.00 万元由南京科技创新投资有限责任公司以其定林苑 16 栋人才公寓租金收入提供质押担保、南京东南国资投资集团有限责任公司提供连带保证担保；②1,415.00 万元由南京市麒麟科技城建设发展有限公司以其对中国科学院大学南京学院一期项目的应收账款提供质押担保，由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保；③800.00 万元由南京麒麟汇智企业服务有限公司以其“数据中心”合作开发项目经营收入提供质押担保、南京市科技创新投资有限责任公司提供连带保证担保；④500.00 万元由南京南部新城会展中心发展有限公司提供连带责任保证担保、南京南部新城商业管理有限公司以自己运营南京中芬合作交流中心开发项目在贷款期内形成的应收账款提供质押担保；⑤450.00 万元由南京南部新城物业管理有限公司提供保证担保、南京南部新城新置资产管理有限公司运营金陵华夏中心项目在贷款期间形成的应收账款提供质押担保。

注 6：期末抵押+质押借款 2,000.00 万元由南京麒麟汇智企业服务有限公司以“人工智能产业园 B 区”合作开发项目经营收入提供质押担保，由南京市麒麟科技城建设发展有限公司江宁区开研路 261 号/苏(2025)宁江不动产权第 0021591 号、江宁区开研路 267 号/苏(2025)宁江不动产权第 0021590 号、江宁区开研路 260 号/苏(2025)宁江不动产权第 0021722 号房产提供抵押担保。

注 7：期末保证+抵押+质押借款 2,000.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，由南京市麒麟科技城建设发展有限公司持有的江宁区麒麟街道东麒路 277 号富力城 75 套科研、实验楼房地产提供抵押担保，以其东麒路 277 号富力城特定资产经营收入提供质押担保。

5 合并财务报表项目附注（续）

5.34 一年内到期的非流动负债（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.34.2 一年内到期的应付债券分类：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	应付债券转入	按面值计提利息
保障房资产支持证券（一期）	790,000,000.00	2021-8-24	6 年	790,000,000.00	199,653,846.61	4,667,967.12
保障房资产支持证券（二期）	1,359,000,000.00	2022-8-3	6 年	1,359,000,000.00	307,706,775.81	11,929,249.32
科创中期票据 2024	1,500,000,000.00	2024-12-6	3 年	1,500,000,000.00	-574,784.99	2,329,315.07
23 宁科 01	500,000,000.00	2023-12-4	3 年	500,000,000.00	499,407,180.34	1,227,397.26
24 宁科 01	1,500,000,000.00	2024-3-13	3 年	1,500,000,000.00	-1,701,256.30	33,226,027.40
23 南京科创 PPN001	720,000,000.00	2023-1-11	3 年	720,000,000.00	719,700,836.78	30,251,835.62
21 宁河西 MTN003	1,500,000,000.00	2021-8-31	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	55,500,000.00
21 宁河西 MTN005	700,000,000.00	2021-11-26	5 年	699,580,000.00	699,581,173.68	25,200,000.00
21 河西 02	400,000,000.00	2021-6-1	5 年	399,040,000.00	399,922,640.53	15,960,000.00
21 河西 03	400,000,000.00	2021-9-16	5 年	399,040,000.00	399,860,822.48	15,400,000.00
23 宁河西 MTN001A	900,000,000.00	2023-6-8	3 年	898,380,000.00	899,761,368.79	26,730,000.00
23 宁河西 PPN001	1,500,000,000.00	2023-3-3	3 年	1,497,750,000.00	1,499,878,042.08	52,500,000.00
23 宁河西 MTN002A	400,000,000.00	2023-9-1	3 年	399,280,000.00	399,835,885.40	12,040,000.00
23 奥体 02	900,000,000.00	2023-3-16	3 年	900,000,000.00	897,880,754.72	29,000,000.00
24 奥体 01	400,000,000.00	2024-1-10	2 年	400,000,000.00	399,720,000.00	11,833,333.33
合计	13,469,000,000.00			13,462,070,000.00	8,820,633,285.93	327,795,125.12

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.35 其他流动负债

5.35.1 其他流动负债分类列示：

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	200,000,000.00	2,290,000,000.00
短期应付债券利息	116,821.92	16,986,893.71
待转销项税	251,982,870.13	569,322,341.56
合计	452,099,692.05	2,876,309,235.27

5 合并财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5.35 其他流动负债（续）

5.35.2 短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	按面值计提利息
24 东南国资 SCP007	700,000,000.00	2024-10-21	270 天	700,000,000.00	700,000,000.00			700,000,000.00		
24 东南国资 SCP008	700,000,000.00	2024-10-28	270 天	700,000,000.00	700,000,000.00			700,000,000.00		
24 宁河西 CP001	500,000,000.00	2024-4-10	1 年	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00		
24 宁河西 CP002	390,000,000.00	2024-6-20	1 年	390,000,000.00	390,000,000.00			390,000,000.00		
25 宁河西 SCP001	200,000,000.00	2025-4-2	267 日	200,000,000.00		200,000,000.00		200,000,000.00		
25 宁河西 SCP002	200,000,000.00	2025-12-18	270 日	200,000,000.00		200,000,000.00			200,000,000.00	116,821.92
合计	2,690,000,000.00			2,690,000,000.00	2,290,000,000.00	400,000,000.00		2,490,000,000.00	200,000,000.00	116,821.92

其他说明：

1.2024 年 10 月，南京东南国资投资集团有限责任公司发行 2024 年度第七期短期融资债券，广发银行股份有限公司为主承销商，发行总金额为人民币 7 亿元，产品简称"24 东南国资 SCP007"，票面利率 2.07%，期限 270 天，到期一次还本付息。

2.2024 年 10 月，南京东南国资投资集团有限责任公司发行 2024 年度第八期短期融资债券，南京银行股份有限公司为主承销商，发行总金额为人民币 7 亿元，产品简称"24 东南国资 SCP008"，票面利率 2.08%，期限 270 天，到期一次还本付息。

3.2024 年 4 月，南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司发行 2024 年度第一期短期融资债券，兴业银行股份有限公司为主承销商，发行总金额为人民币 5 亿元，产品简称"24 宁河西 CP001"，票面利率 2.09%，期限 1 年，到期一次还本付息。

4.2024 年 6 月，南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司发行 2024 年度第二期短期融资债券，江苏银行股份有限公司为主承销商，发行总额为人民币 3.9 亿元，产品简称"24 宁河西 CP002"，票面利率 1.9%，期限 1 年，到期一次还本付息。

5.2025 年 4 月，南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司发行 2025 年度第一期超短期融资券，华夏银行股份有限公司为主承销商，发行总金额为人民币 2 亿元，产品简称"25 宁河西 SCP001"，票面利率 1.84%，期限 267 天，到期一次还本付息。

6.2025 年 12 月南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司发行 2025 年度第二期超短期融资券，徽商银行股份有限公司为主承销商，发行总金额为人民币 2 亿元，产品简称"25 宁河西 SCP002"，票面利率 1.64%，期限 270 天，到期一次还本付息。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.36 长期借款

5.36.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	12,183,036,086.78	14,782,725,655.10
保证借款[注 1]	15,073,487,939.17	17,066,079,603.68
质押借款[注 2]	8,498,290,000.00	9,209,890,000.00
抵押借款[注 3]	3,228,565,000.00	1,099,723,500.00
保证+抵押借款[注 4]	12,858,387,839.79	8,641,165,743.29
保证+质押借款[注 5]	1,767,021,655.00	318,833,264.00
抵押+质押借款[注 6]	570,000,000.00	
保证+抵押+质押借款[注 7]	729,742,590.10	256,963,602.78
合计	54,908,531,110.84	51,375,381,368.85

5.36.2 长期借款分类说明：

注 1：期末保证借款中①19,275.63 万元由南京东南国资投资集团有限责任公司及南京市科技创新投资有限责任公司为南京东创商业管理有限公司提供保证担保；②255,896.13 万元由南京东南国资投资集团有限责任公司提供保证担保；③137,594.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保；④515,231.54 万元由南京市麒麟科技城建设发展有限公司提供保证担保；⑤29,800.00 万元由南京麒麟创业投资有限公司提供保证担保;⑥100,000.00 万元由南京东南国资投资集团有限责任公司为南京市南部新城开发建设（集团）有限公司提供保证担保；⑦319,651.49 万元由股东南京东南国资投资集团有限责任公司为南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司提供保证担保；⑧73,500.00 万元由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司为南京奥体建设开发有限责任公司提供保证担保；⑨56,400.00 万元由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司为南京青奥城建设发展有限责任公司提供保证担保。

注 2：期末质押借款中①254,000.00 万元以南京科技创新投资有限责任公司以其依法可以出质的应收账款，即其与南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会签订的《麒麟科技创新园东片区棚户区改造项目政府购买服务协议》项下全部权益和收益提供质押担保；②280,700.00 万元以南京市南部新城开发建设管理委员会逐年拨付给南部新城的服务费提供质押担保；③315,129.00 万元以红花机场地区 C1C2C3 地块棚户区改造项目委托建设协议项下应收账款提供质押担保。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.36 长期借款（续）

5.36.2 长期借款分类说明：（续）

注 3：期末抵押借款中①6,300.00 万元以南京东南产业发展有限公司自有房屋（不动产权证号：苏 2021 宁高不动产权第 0018719 号，宗地面积 59104.3 平方米，房屋建筑面积 79124.95 平方米）进行抵押担保；②23,500.00 万元以南京市科技创新投资有限责任公司产权号为苏(2016)宁江不动产权证第 0053962 号，面积 23,681.37 平方米项目土地提供抵押担保，并签署编号 150310092DY17101201 的抵押合同，建成后追加该项目（NO.2015G42 地块项目）项下的房地产抵押（建筑面积不低于 83,876.19 平方米）；③17,050.00 万元以南京市科技创新投资有限责任公司启迪城华清园 9 幢提供抵押担保；④18,000.00 万元以南京市科技创新投资有限责任公司江宁区麒麟街道天骄路 100 号启迪城华清园 8 幢 101 室、8 幢 201 室、8 幢 301 室、8 幢 401 室、8 幢 501 室、8 幢 601 室、8 幢 701 室、8 幢 801 室、8 幢 901 室、8 幢 1001 室、8 幢 1101 室、8 幢 1201 室、8 幢 1301 室、8 幢 1401 室提供抵押担保；⑤8,551.50 万元以土地使用权苏(2019)宁秦不动产权第 0015288 号进行抵押担保；⑥93,555.00 万元由 NO.2023G77 地块土地使用权作为抵押担保；⑦28,000 万元以南京仙林大学城科技园有限公司持有的部分房屋（不动产权证号为：苏（2018）宁栖不动产权第 0042139 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042140 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042141 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042142 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042143 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042144 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042145 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0010398 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0010400 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019100 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019101 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019102 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019103 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019104 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019105 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019106 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019107 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019108 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019109 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019189 号)提供抵押担保；⑧49,500 万元以南京仙林科技成果转化中心有限公司持有的房屋（苏（2025）宁栖不动产权第 0045861 号）提供抵押担保；⑨17,600.00 万元以南京奥体建设开发有限责任公司海棠园、青桐园项目 60 套商铺进行抵押担保；⑩18,800.00 万元以南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的紫薇园、清竹园、丹枫园、办公楼、青奥村 1-4 栋商铺进行抵押担保；⑪42,000.00 万元以南京奥江置业有限责任公司“NO.2023G88”商品房开发项目地块（在项目领取销许、并具备相应条件后落实在建工程抵押担保）进行抵押。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.36 长期借款（续）

5.36.2 长期借款分类说明：（续）

注 4：期末保证+抵押借款中①52,503.00 万元由南京东南国资投资集团有限责任公司及南京软件谷发展有限公司为东南智珩科技发展有限公司提供保证担保，以南京东南智珩科技发展有限公司雨花台区 NO.宁 2021GY13 地块及雨花台区 NO.宁 2021GY13 地块地下国有用地使用权提供抵押担保；②12,289.00 万元用于"渭河社区中心项目建设"，由南京东南国资投资集团有限责任公司和南京奥体建设开发有限责任公司共同担保为南京东南奥体置业有限责任公司提供担保，南京东南奥体置业有限责任公司以自有房屋（不动产权证号：苏（2024）宁建不动产权第 0017384 号，宗地面积 19,275.29 平方米，房屋建筑面积 51,491.31 平方米）提供抵押担保；③95,000.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京市麒麟科技城建设发展有限公司所持有的人工智能产业园 A 区地上部分提供抵押担保；④35,960.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京市麒麟科技城建设发展有限公司江宁区智汇路麒麟街道 300 号富力城 39 幢 101 室提供抵押担保；⑤40,300.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司及南京市麒麟科技城建设发展有限公司提供保证担保，以南京市金麟置地有限公司所持有的江宁区麒麟科创园安宁路以南、安谧路以东 NO.2021G92 地块 A/2、3、5、7 号楼，NO.2021G92 地块 B/9、10 号楼房产提供抵押担保；⑥14,700.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京麒麟汇智企业服务有限公司江宁区麒麟街道窦村街 5 号麒麟智慧园 7 幢房产作为抵押担保；⑦173,251.50 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京麒麟创业投资有限公司苏（2021）宁江不动产权第 0028058 号、苏（2021）宁江不动产权第 0028064 号土地使用权提供抵押担保；⑧168,212.15 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，以南京麒麟创业投资有限公司江宁区创研路 168 号苏（2025）宁江不动产权第 0025522 号、苏（2025）宁江不动产权第 0025473 号、苏（2025）宁江不动产权第 0025412 号房产作为抵押担保；⑨127,685.69 万元由南京市南部新城开发建设（集团）有限公司提供保证担保，以秦淮区南部新城会展中心地块(A 分区)提供抵押担保；⑩49,812.42 万元由南京市南部新城开发建设（集团）有限公司提供保证担保，以秦淮区 N0.2021G121 地块(A-D 分区、E-F 分区(地下)、D 分区(地下))提供抵押担保；⑪25,253.27 万元由南京南部新城城市物业管理有限公司提供保证担保，以南京南部新城新置资产管理有限公司自有的苏（2024）宁秦不动产权第 0015772 号、苏（2024）宁雨不动产权第 0016475 号、苏（2024）宁栖不动产权第 0030445 号、苏（2024）宁栖不动产权第 0030439 号等 187 套不动产进行抵押担保；⑫53,026.00 万元由南京奥体建设开发有限责任公司为南京奥尚房地产有限责任公司提供保证担保，以南京奥尚房地产有限责任公司名下的 No.新区 2022G11 地块土地使用权进行抵押；⑬43,500.00 万元由南京奥体建设开发有限责任公司为南京奥江置业有限责任公司提供保证担保，以其名下 NO.2021G71 地块 1、2、3、4、5 幢在建工程进行抵押；⑭51,645.75 万元由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司为南京奥兴资产管理有限公司提供保证担保 ，以奥兴"以旧换新"项目 96 套旧房进行抵押；⑮342,700.00 万元由南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司为南京河西新城置业有限公司提供保证担保，以南京河西新城置业有限公司名下所拥有的建邺区 N0.2020G07 地块 A 地块（苏(2021)宁建不动产权第 0004685 号）、建邺区 N0.2020G07 地块 C 地块（苏(2021)宁建不动产权第 0004686 号）、建邺区 N0.2020G07 地块 D 地块（苏(2021)宁建不动产权第 0004689 号）、建邺区 N0.2020G07 地块 F 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004684 号)，建邺区 N0.2020G07 地块地下(苏(2021)宁建不动产权第 0004688 号）土地使用权进行抵押。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.36 长期借款（续）

5.36.2 长期借款分类说明：（续）

注 5：期末保证+质押借款中①5,110.00 万元由南京科技创新投资有限责任公司以其定林苑 16 栋人才公寓租金收入提供质押担保、南京东南国资投资集团有限责任公司提供连带保证担保；②24,998.33 万元由南京市麒麟科技城建设发展有限公司以其对中国科学院大学南京学院一期项目的应收账款提供质押担保，由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保；③26,800.00 万元由南京麒麟汇智企业服务有限公司以其"数据中心"合作开发项目经营收入提供质押担保、南京市科技创新投资有限责任公司提供连带保证担保；④29,549.04 万元由南京南部新城物业管理有限公司提供保证担保、南京南部新城新置资产管理有限公司运营金陵华夏中心项目在贷款期间形成的应收账款提供质押担保；⑤90,244.79 万元由南京南部新城会展中心发展有限公司提供连带责任保证担保、南京南部新城商业管理有限公司以自己运营南京中芬合作交流中心开发项目在贷款期内形成的应收账款提供质押担保。

注 6：期末抵押+质押借款 57,000.00 万元由南京麒麟汇智企业服务有限公司以"人工智能产业园 B 区"合作开发项目经营收入提供质押担保，由南京市麒麟科技城建设发展有限公司江宁区开研路 261 号/苏(2025)宁江不动产权第 0021591 号、江宁区开研路 267 号/苏(2025)宁江不动产权第 0021590 号、江宁区开研路 260 号/苏(2025)宁江不动产权第 0021722 号房产提供抵押担保。

注 7：期末保证+抵押+质押借款中①23,650.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司提供保证担保，由南京市麒麟科技城建设发展有限公司持有的江宁区麒麟街道东麒路 277 号富力城 75 套科研、实验楼房地产提供抵押担保，以其东麒路 277 号富力城特定资产经营收入提供质押担保；②49,324.26 万元由南京南部新城城市物业管理有限公司提供保证担保，以南京南部新城新置资产管理有限公司自有的苏（2024）宁鼓不动产权第 0026337 号、苏（2024）宁鼓不动产权第 0026349 号、苏（2024）宁鼓不动产权第 0026336 号、苏（2024）宁鼓不动产权第 0026319 号等 121 套不动产进行抵押担保，以南京南部新城新置资产管理有限公司名下存量住房以旧换新项目在贷款期内经营形成的应收账款作为质押担保。

5.37 应付债券

5.37.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
债券面值	21,984,000,000.00	27,267,017,839.59
利息调整	-32,363,692.27	-28,634,532.50
合计	21,951,636,307.73	27,238,383,307.09

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.37 应付债券（续）

5.37.2 应付债券的具体情况：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/其他转入	溢折价摊销	本期偿还/转 1 年内到期的非流动负债	期末余额	按面值计提利息
21 宁河西 MTN003	1,500,000,000.00	2021-8-31	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00		18,246,575.34
21 宁河西 MTN005	700,000,000.00	2021-11-26	5 年	699,580,000.00	699,580,870.71		302.97	699,581,173.68		2,140,300.48
21 河西 02	400,000,000.00	2021-6-1	5 年	399,040,000.00	399,716,111.05		206,529.48	399,922,640.53		9,435,003.53
21 河西 03	400,000,000.00	2021-9-16	5 年	399,040,000.00	399,657,374.29		203,448.19	399,860,822.48		4,532,564.44
22 宁河西 MTN001	800,000,000.00	2022-7-7	5 年	797,600,000.00	798,748,165.94		491,795.05		799,239,960.99	13,051,520.49
22 河西 02	500,000,000.00	2022-4-15	10 年	496,000,000.00	496,934,073.94		372,127.67		497,306,201.61	15,118,060.59
22 河西 04	800,000,000.00	2022-9-6	10 年	793,600,000.00	794,880,116.83		588,916.79		795,469,033.62	10,207,965.05
22 河西 06	700,000,000.00	2022-11-2	10 年	694,400,000.00	695,440,167.09		510,910.98		695,951,078.07	4,486,449.96
23 宁河西 MTN001A	900,000,000.00	2023-6-8	3 年	898,380,000.00	899,208,183.20		553,185.59	899,761,368.79		15,101,026.06
23 宁河西 MTN001B	500,000,000.00	2023-6-8	5 年	498,500,000.00	498,943,957.85		297,864.45		499,241,822.30	9,352,798.83
23 宁河西 PPN001	1,500,000,000.00	2023-3-3	3 年	1,497,750,000.00	1,499,102,155.10		775,886.98	1,499,878,042.08		44,226,941.38
23 宁河西 MTN002A	400,000,000.00	2023-9-1	3 年	399,280,000.00	399,591,903.94		243,981.46	399,835,885.40		3,938,707.41
23 宁河西 MTN002B	300,000,000.00	2023-9-1	5 年	299,100,000.00	299,325,615.29		177,137.50		299,502,752.79	3,269,557.79
24 宁河西 MTN004A	300,000,000.00	2024-10-15	3 年	299,460,000.00	299,496,629.48		177,432.46		299,674,061.94	1,436,709.05

5 合并财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.37 应付债券（续）

5.37.2 应付债券的具体情况：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/其他转入	溢折价摊销	本期偿还/转入一年内到期的非流动负债	期末余额	按面值计提利息
24 宁河西 MTN004B	300,000,000.00	2024-10-15	5 年	299,100,000.00	299,135,698.49		173,007.38		299,308,705.87	1,517,009.40
24 宁河西 MTN006	1,400,000,000.00	2024-11-20	5 年	1,395,800,000.00	1,395,885,505.63		804,174.32		1,396,689,679.95	3,617,884.82
24 河西 01	900,000,000.00	2024-5-24	3 年	897,840,000.00	898,265,420.18		717,236.51		898,982,656.69	13,350,797.72
24 宁河西 PPN001	900,000,000.00	2024-10-10	3 年	898,650,000.00	898,748,509.81		443,052.09		899,191,561.90	5,256,975.68
25 宁河西 MTN001	1,200,000,000.00	2025-2-27	5 年	1,196,400,000.00		1,196,400,000.00	570,552.87		1,196,970,552.87	23,083,867.94
25 宁河西 MTN002	300,000,000.00	2025-3-28	5 年	299,100,000.00		299,100,000.00	129,141.50		299,229,141.50	5,083,662.05
25 河西 01	500,000,000.00	2025-4-2	5 年	498,302,500.00		498,302,500.00	241,804.83		498,544,304.83	8,401,804.83
25 河西 02	300,000,000.00	2025-4-2	10 年	297,963,000.00		297,963,000.00	135,321.25		298,098,321.25	5,612,581.52
25 河西 03	400,000,000.00	2025-8-27	3 年	399,185,200.00		399,185,200.00	91,204.62		399,276,404.62	2,693,944.35
25 河西 04	600,000,000.00	2025-10-23	3 年	598,920,000.00		598,920,000.00	65,730.18		598,985,730.18	2,256,634.29
22 南京奥体 MTN001	1,020,000,000.00	2022-9-23	5 年	1,020,000,000.00	1,019,715,084.36		-409,512.36		1,019,305,572.00	9,517,019.18
23 奥体 02	900,000,000.00	2023-3-16	3 年	900,000,000.00	899,280,551.43		-1,399,796.71	897,880,754.72		29,323,814.41
24 奥体 01	400,000,000.00	2024-1-10	2 年	400,000,000.00	399,720,192.42		-192.42	399,720,000.00		11,952,133.31
24 南京奥体 PPN002	180,000,000.00	2024-9-10	3 年	180,000,000.00	179,989,180.47		7,462.55		179,996,643.02	1,242,739.73
25 河西 K1	400,000,000.00	2025-12-16	3 年	400,000,000.00		400,000,000.00	-803,070.46		399,196,929.54	320,547.95

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.37 应付债券（续）

5.37.2 应付债券的具体情况：（续）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/其他转入	溢折价摊销	本期偿还/转 1 年内到期的非流动负债	期末余额	按面值计提利息
23 东南国资 MTN002	1,000,000,000.00	2023-3-22	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	25,064,383.54
G19 东南国资 01	300,000,000.00	2019-11-12	5 年以上	1,000,000,000.00	300,000,000.00				300,000,000.00	1,978,630.22
24 东南国资 MTN001	900,000,000.00	2024-4-17	3-5 年（含）	900,000,000.00	900,000,000.00				900,000,000.00	16,412,794.51
24 东南国资 MTN002	900,000,000.00	2024-4-19	1-3 年（含）	900,000,000.00	900,000,000.00				900,000,000.00	15,335,506.87
24 宁东 01	1,810,000,000.00	2024-7-29	3-5 年（含）	1,810,000,000.00	1,810,000,000.00				1,810,000,000.00	17,016,967.89
2021 年非公开发行绿色项目收益专项公司债券第一期(专项用于碳中和)	1,000,000,000.00	2021-4-28	27 年	1,000,000,000.00	650,000,000.00				650,000,000.00	13,151,904.11
科创中期票据 2024	1,500,000,000.00	2024-12-6	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		-1,135,811.32	-574,78 4.99	1,499,438,973.67	2,329,315.07
保障房资产支持证券	790,000,000.00	2021-8-24	6 年	790,000,000.00	518,448,000.00		-398,475.86	259,101,846.61	258,947,677.53	4,667,967.12
保障房资产支持证券二期	1,359,000,000.00	2022-8-3	6 年	1,359,000,000.00	1,235,806,235.85		-465,392.33	370,513,011.66	864,827,831.86	11,929,249.32

5 合并财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.37 应付债券（续）

5.37.2 应付债券的具体情况：（续）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/其他转入	溢折价摊销	本期偿还/转 1 年内到期的非流动负债	期末余额	按面值计提利息
23 宁科 01	500,000,000.00	2023-12-4	3 年	500,000,000.00	500,580,594.20		-592,819.66	499,987,774.54		1,227,397.26
24 宁科 01	1,500,000,000.00	2024-3-13	3 年	1,500,000,000.00	1,501,404,507.14		-3,440,547.17	-296,749.16	1,498,260,709.13	33,226,027.40
23 南京科创 PPN001	720,000,000.00	2023-1-11	3 年	720,000,000.00	750,778,502.40		-299,163.22	750,479,339.18		30,251,835.62
合计	31,679,000,000.00			32,331,990,700.00	27,238,383,307.09	3,689,870,700.00	-966,573.84	8,975,651,125.52	21,951,636,307.73	450,367,576.51

说明 1. 2021 年 8 月公司发行 2021 年第三期中期票据，交通银行为牵头主承销商，发行总额 15 亿元，产品简称"21 宁河西 MTN003"，票面利率 3.64%，发行期限为 5 年。

2. 2021 年 11 月公司发行 2021 年第五期中期票据，农业银行为牵头主承销商，发行总额 7 亿元，产品简称"21 宁河西 MTN005"，票面利率 3.54%，发行期限为 5 年。

3. 2021 年 6 月公司发行 2021 年第二期公司债，中信建投股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 4 亿元，产品简称"21 河西 02"，票面利率 3.99%，发行期限为 5 年。

4. 2021 年 9 月公司发行 2021 年第三期公司债，中信建投股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 4 亿元，产品简称"21 河西 03"，票面利率 3.85%，发行期限为 5 年。

5. 2022 年 7 月公司发行 2022 年度第一期中期票据，中国农业银行股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 8 亿元，产品简称"22 宁河西 MTN001"，票面利率 3.38%，发行期限为 5 年。

6. 2022 年 4 月公司发行 2022 年第一期公司债，中信证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 5 亿元，产品简称"22 河西 02"，票面利率 4.17%，发行期限为 10 年。

7. 2022 年 9 月公司发行 2022 年第二期公司债，中信证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 8 亿元，产品简称"22 河西 04"，票面利率 3.94%，发行期限为 10 年。

8. 2022 年 11 月公司发行 2022 年第三期公司债，中信证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 7 亿元，产品简称"22 河西 06"，票面利率 3.89%，发行期限为 10 年。

9. 2023 年 6 月公司发行 2023 年度第一期中期票据(品种一)，招商银行股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 9 亿元，产品简称"23 宁河西 MTN001A"，票面利率 2.97%，发行期限为 3 年。

10. 2023 年 6 月公司发行 2023 年度第一期中期票据(品种二)，招商银行股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 5 亿元，产品简称"23 宁河西 MTN001B"，票面利率 3.32%，发行期限为 5 年。

11. 2023 年 3 月公司发行 2023 年度第一期定向债务融资工具，中信银行为牵头主承销商，发行总额 15 亿元，产品简称"23 宁河西 PPN001"，票面利率 3.5%，发行期限为 3 年。

12. 2023 年 9 月公司发行 2023 年度第二期中期票据(品种一)，华泰证券有限公司为牵头主承销商，发行总额 4 亿元，产品简称"23 宁河西 MTN002A"，票面利率 3.01%，发行期限为 3 年。

13. 2023 年 9 月公司发行 2023 年度第二期中期票据(品种二)，华泰证券有限公司为牵头主承销商，发行总额 3 亿元，产品简称"23 宁河西 MTN002B"，票面利率 3.34%，发行期限为 5 年。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.37 应付债券（续）

5.37.2 应付债券的具体情况：（续）

14. 2024 年 10 月公司发行 2024 年度第四期中期票据(品种一)，华泰证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 3 亿元，产品简称"24 宁河西 MTN004A"，票面利率 2.24%，发行期限为 3 年。
15. 2024 年 10 月公司发行 2024 年度第四期中期票据(品种二)，华泰证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 3 亿元，产品简称"24 宁河西 MTN004B"，票面利率 2.37%，发行期限为 5 年。
16. 2024 年 11 月公司发行 2024 年度第六期中期票据，招商银行股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 14 亿元，产品简称"24 宁河西 MTN006"，票面利率 2.36%，发行期限为 5 年。
17. 2024 年 5 月公司发行 2024 年第一期公司债，天风证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 9 亿元，产品简称"24 河西 01"，票面利率 2.37%，发行期限为 3 年。
18. 2024 年 10 月公司发行 2024 年度第一期定向债务融资工具，中信银行股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 9 亿元，产品简称"24 宁河西 PPN001"，票面利率 2.55%，发行期限为 3 年。
19. 2025 年 2 月公司发行 2025 年度第一期中期票据，华泰证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 12 亿元，产品简称"25 宁河西 MTN001"，票面利率 2.26%，发行期限为 5 年。
20. 2025 年 3 月公司发行 2025 年度第二期中期票据，华泰证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 3 亿元，产品简称"25 宁河西 MTN002"，票面利率 2.20%，发行期限为 5 年。
21. 2025 年 4 月公司发行 2025 年第一期公司债（品种一），中信建投证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 5 亿元，产品简称"25 河西 01"，票面利率 2.19%，发行期限 5 年。
22. 2025 年 4 月公司发行 2025 年第一期公司债（品种二），中信建投证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 3 亿元，产品简称"25 河西 02"，票面利率 2.45%，发行期限 10 年。
23. 2025 年 8 月公司发行 2025 年第二期公司债，中信建投证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 4 亿元，产品简称"25 河西 03"，票面利率 1.90%，发行期限 3 年。
24. 2025 年 10 月公司发行 2025 年第三期公司债，中信建投证券股份有限公司为牵头主承销商，发行总额 6 亿元，产品简称"25 河西 04"，票面利率 1.96%，发行期限 3 年。
25. 2022 年 9 月公司发行 2022 年度第一期中期票据，宁波银行股份有限公司为主承销商，发行总金额为人民币 10.2 亿元，产品简称："22 南京奥体 MTN001"，票面利率 3.44%，期限五年，由河西国资集团公司担保。
26. 2023 年 3 月公司发行 2023 年度第二期公司债券，中信建投证券公司为主承销商，发行总金额为人民币 9.00 亿元，产品简称："23 奥体 02"，票面利率 4.00%，期限 3+2 年，由河西国资集团公司担保。
27. 2024 年 1 月公司发行 2024 年度第一期公司债券，中信证券股份有限公司（以下简称"中信证券公司"）为主承销商，发行总金额为人民币 4.00 亿元，产品简称："24 奥体 01"，票面利率 3.00%，期限 2 年，由河西国资集团公司担保。
28. 2024 年 9 月公司发行 2024 年度第二期定向债务融资工具，上海浦发银行股份有限公司为主承销商，发行总金额为人民币 1.80 亿元，产品简称："24 南京奥体 PPN002"，票面利率 2.25%，期限 3 年，由河西国资集团公司担保。
29. 2025 年 12 月面向专业投资者非公开发行科技创新公司债券，中信建投证券公司为主承销商，发行总金额为人民币 4.00 亿元，产品简称："25 河西 K1"，票面利率 1.95%，期限 3 年，募集资金用途为置换用于支持科技创新领域发展相关的股权出资等。
30. 2019 年 11 月，南京东南国资投资集团有限责任公司发行自贸区债，中国银行为主承销商，发行总额 10 亿元，产品简称"G19 东南国资 01"，票面利率 4.60%，发行期限为 5 年，2024 年到期后偿还 7 亿，剩余 3 亿延期至 2029 年，主承销商变为江海证券。
31. 2023 年 3 月，南京东南国资投资集团有限责任公司发行 2023 年第二期中期票据，工商银行为主承销商，发行总额 10 亿元，产品简称"23 东南国资 MTN002"，票面利率 3.21%，发行期限为 3 年。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.37 应付债券（续）

5.37.2 应付债券的具体情况：（续）

32. 2024 年 4 月，南京东南国资投资集团有限责任公司发行 2024 年第一期中期票据，工商银行为主承销商，发行总额 9 亿元，产品简称"24 东南国资 MTN001"，票面利率 2.57%，发行期限为 3-5 年。

33. 2024 年 4 月，南京东南国资投资集团有限责任公司发行 2024 年第二期中期票据，工商银行为主承销商，发行总额 9 亿元，产品简称"24 东南国资 MTN001"，票面利率 2.42%，发行期限为 1-3 年。

34. 2024 年 4 月，南京东南国资投资集团有限责任公司发行 2024 年私募债，中信证券为主承销商，发行总额 18.1 亿元，产品简称"24 宁东 01"，票面利率 2.20%，发行期限为 3-5 年。

35. 2021 年 4 月，南京南部新城会展中心发展有限公司发行 2021 年非公开发行绿色项目收益专项公司债券第一期(专项用于碳中和)，发行总额 10 亿元，产品简称"21 会展 01"，票面利率 2.99%，发行期限 27 年

36. 2024 年 12 月，南京市科技创新投资有限责任公司发行中期票据，发行总额 15 亿元，票面利率 2.18%，发行期限 3 年。

37. 2021 年 8 月，南京市科技创新投资有限责任公司发行保障房一期资产支持专项计划，发行总额 7.9 亿元，票面利率 3.64%，发行期限 6 年。

38. 2022 年 8 月，南京市科技创新投资有限责任公司发行保障房二期资产支持专项计划，发行总额 13.59 亿元，票面利率 2.91%，发行期限 6 年。

39. 2023 年 12 月，南京市科技创新投资有限责任公司发行非公开公司债券，国开证券股份有限公司为主承销商，发行总额 5 亿元，产品简称：23 宁科 01，票面 3.20%，发行期限 3 年。

40. 2024 年 3 月，南京市科技创新投资有限责任公司发行非公开发行公司债券，国开证券股份有限公司为主承销商，发行总额 15 亿元，产品简称：24 宁科 01，票面利率 2.75%，发行期限 3 年。

41. 2023 年 1 月，南京市科技创新投资有限责任公司发行 2023 年度第一期定向债务融资工具，主承销商为浦发银行，产品简称：23 南京科创 PPN001，发行总额 7.2 亿元，票面利率 4.32%，发行期限 3 年。

5 合并财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5.38 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	268,739,782.10	313,195,339.38
合计	268,739,782.10	313,195,339.38

5.39 长期应付款

5.39.1 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	797,716,667.13	704,683,065.21
专项应付款	2,080,751,902.42	2,082,955,266.63
合计	2,878,468,569.55	2,787,638,331.84

5.39.2 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
工银融资租赁	631,050,000.47	704,683,065.21
华润融资租赁	166,666,666.66	
合计	797,716,667.13	704,683,065.21

5.39.3 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京市仙林大学城管理委员会	1,823,169,900.61			1,823,169,900.61
南大科学园相关配套扶持资金	98,158.08	31,365,000.00	30,617,449.50	845,708.58
规上考核激励	500.00	29,800.00	29,800.00	500.00
科技奖励	700,000.00		700,000.00	
2024 年引进高水平产业人才绩效		24,000.00	24,000.00	
2024 年度科技创新资金兑现奖励资金		2,674,000.00	2,674,000.00	
火炬统计年报		14,000.00	14,000.00	
南京市南部新城绿色建筑和生态城区区域集成示范专项引导资金	3,500,000.00			3,500,000.00
玉兰路项目	216,864.43			216,864.43
纬七路东进工程	921,798.31	4,860,461.29	4,859,671.69	922,587.91
六合潘家花园立交桥改造工程	10,644,013.86	5,008,536.62	4,970,672.47	10,681,878.01
023 基地拆迁工程	1,118,910.85	1,926.70	60.00	1,120,777.55
响水河工程	1,831,995.98	24,722,591.60	26,229,870.45	324,717.13
苜蓿园南下道路工程	4,665,989.06	2,000,042.04	6,333,377.26	332,653.84
南部新城医疗中心	860,748.52	13,650,651.45	13,696,853.35	814,546.62
纬七路东进二期工程	6,779,139.78	42,599.12	6,821,738.90	
招商服务中心改造工程	59,404.39		57,060.00	2,344.39
秦淮河干流整治工程	954,674.31		954,674.31	

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.39 长期应付款（续）

5.39.3 专项应付款（续）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
卡子门大街周边五条路	1,061,291.97		1,061,291.97	
外秦淮河沿线环境整治工程	4,085,392.93		4,085,392.93	
EPC 中片区基础设施项目		196,406,176.87	196,406,176.87	
夹岗区域教育配套建设工程	4,085,222.75	15,829,882.97	19,915,105.72	
南部新城外国语学校工程	4,603,613.37	42,984,508.09	47,588,121.46	
南部新城校场一路公交综合体建设项目	1,121,013.54	14,111,800.05	15,232,813.59	
全民健身中心建设工程	1,581,241.38	58,237,704.58	58,237,151.36	1,581,794.60
宁杭高速环境提升工程	364,345.48		364,345.48	
机场三路社区中心建设工程	12,511.28	60,808,716.35	60,821,227.63	
工程专项资金	16,442,379.20			16,442,379.20
中和村经济适用房封闭资金	194,076,156.55		605,907.00	193,470,249.55
工程专项资金拨款(绿博园环境提升二期(宁新城指综字[2013]390 号))		27,325,000.00		27,325,000.00
合计	2,082,955,266.63	500,097,397.73	502,300,761.94	2,080,751,902.42

5 合并财务报表项目附注（续）

5.40 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	70,162,630.80	314,106.38	42,894,971.92	27,581,765.26	
合计	70,162,630.80	314,106.38	42,894,971.92	27,581,765.26	

5.40.1 涉及政府补助的项目

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
移动转子泵车	263,425.00		77,100.00			186,325.00	与资产相关
建设补助	11,211,200.00		254,800.00			10,956,400.00	与资产相关
锅炉改造补贴	158,333.48		158,333.48				与资产相关
云上会展项目补贴	630,400.08		630,400.08				与资产相关
云上会展一期升级资产补贴	503,999.92		224,000.04			279,999.88	与资产相关
云上会展二期升级资产补贴	908,999.92		404,000.04			504,999.88	与资产相关
青奥中心绿色建筑标识补贴	1,837,500.00		52,500.00			1,785,000.00	与资产相关
云上软件产业博览馆项目补贴	216,000.00		72,000.00			144,000.00	与资产相关
投入资产	199,937.70	314,106.38	85,920.60			428,123.48	与资产相关
东南大学国际路工程专项奖励款	2,000,000.00					2,000,000.00	与资产相关
城乡建设发展专项资金（国际路居住中心项目）	2,500,000.00					2,500,000.00	与资产相关
二号调蓄池、响水河能源站合建及配套建设工程项目-补助资金	5,710,000.00					5,710,000.00	与资产相关
专项补贴（节能）资金	200,416.64		5,416.67			194,999.97	与资产相关

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审阅章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.41 递延收益（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.41.1 涉及政府补助的项目（续）

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
创新学院地源热泵可再生能源专项资金	470,543.48		12,717.39			457,826.09	与资产相关
创新创业学院二期北侧山体滑坡地质灾害治理补助资金	504,545.47		13,636.36			490,909.11	与资产相关
创新创业学院二期北侧山体滑坡地质灾害补助资金	840,909.11		22,727.27			818,181.84	与资产相关
省服务业引导资金	1,156,250.00		31,250.00		0.01	1,125,000.01	与资产相关
租赁住房中央财政补贴	40,850,170.00			40,850,170.00			与资产相关
合计	70,162,630.80	314,106.38	2,044,801.93	40,850,170.00	0.01	27,581,765.26	

5 合并财务报表项目附注（续）

5.41 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
长城财富-南京国际博览中心基础设施债权投资计划		425,000,000.00
泰康-南京河西不动产债权投资计划		2,000,000,000.00
合同负债-待转销项税	6,676,273.57	
合计	6,676,273.57	2,425,000,000.00

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.42 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例（%）			金额	比例（%）
南京市人民政府国有资产监督管理委员会	5,000,000,000.00	100.00			5,000,000,000.00	100.00
合计	5,000,000,000.00	100.00			5,000,000,000.00	100.00

5 合并财务报表项目附注（续）

5.43 其他权益工具

5.43.1 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初	本期增加	本期减少	期末
23 东南国资 MTN003	1,400,000,000.00			1,400,000,000.00
23 东南国资 MTN004	1,400,000,000.00		1,400,000,000.00	
25 东南国资 MTN001		1,400,000,000.00		1,400,000,000.00
合计	2,800,000,000.00	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00	2,800,000,000.00

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

5.43.2 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况：

1.23 东南国资 MTN003 发行时间为 2023 年 12 月 11 日，发行金额为 14 亿元，现行利率为 3.42%，发行面值为 100 元，本公司有利息递延支付选择权和赎回选择权。

2.25 东南国资 MTN001 发行时间为 2025 年 12 月 5 日，发行金额为 14 亿元，现行利率为 2.09%，发行面值为 100 元，本公司有利息递延支付选择权和赎回选择权。

5 合并财务报表项目附注（续）

5.44 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	13,637,893,179.17	30,500,000.00	9,817,989.38	13,658,575,189.79
合计	13,637,893,179.17	30,500,000.00	9,817,989.38	13,658,575,189.79

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

说明：

1.本期资本公积增加主要系本公司收到南京市财政局(国金处)拨付资金 500 万元，本公司子公司河西集团收到南京市财政局下发国有资本经营预算项目资金 4,000 万元，其中归属于母公司所有者的部分为 2,400 万元以及本公司子公司人才集团收到南京市财政局科学技术局拨付的 2025 年度高水平产业人才队伍建设合作资金南京成果转化学院建设运营经费 150 万元。

2.本期资本公积减少主要系本公司之子公司南京麒麟创业投资有限公司于 2025 年 11 月将南京麒麟高新区创业投资基金合伙企业（有限合伙）分配款 2,160.00 万元转给南京市麒麟科技创新园(生态科技城)开发管理委员会，归属于母公司所有者的资本公积减少 864 万元。

5 合并财务报表项目附注（续）

5.45 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于公司	税后归属于少数股东	期末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	189,619,632.76	-56,968,894.38			-14,278,238.46	-25,643,205.45	-17,047,450.47	163,976,427.31
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	189,619,632.76	-56,968,894.38			-14,278,238.46	-25,643,205.45	-17,047,450.47	163,976,427.31
4.企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,139,128,402.23	1,554,812,197.33			388,703,049.33	699,665,488.80	466,443,659.20	1,838,793,891.03
1.权益法下可转损益的其他综合收益								
2.其他债权投资公允价值变动								
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
4.其他债权投资信用减值准备								
5.现金流量套期储备								
6.外币财务报表折算差额								
7.自用房地产或存货转换为公允价值模式计量的投资性房地产	1,139,128,402.23	1,554,812,197.33			388,703,049.33	699,665,488.80	466,443,659.20	1,838,793,891.03
三、其他综合收益合计	1,328,748,034.99	1,497,843,302.95			374,424,810.87	674,022,283.35	449,396,208.73	2,002,770,318.34

众华会计师事务所（特殊普通合伙）
业务专用章

众华会计师事务所
(特殊普通合伙)
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.46 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	128,648,283.86	16,280,041.26		144,928,325.12
合计	128,648,283.86	16,280,041.26		144,928,325.12

5.47 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,407,377,710.26	5,502,615,585.31
调整期初未分配利润合计数(调增+，调减-)		47,693,623.70
调整后期初未分配利润	6,407,377,710.26	5,550,309,209.01
加：本期归属于公司所有者的净利润	527,028,598.94	993,052,338.35
其他权益工具投资处置收益结转留存收益	3,630,807.63	
减：提取法定盈余公积	16,280,041.26	36,721,639.68
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	74,264,000.00	
应付永续债的利息	93,799,907.08	99,262,197.42
其他减少-股权划转		
期末未分配利润	6,753,693,168.49	6,407,377,710.26

5.48 营业收入和营业成本

5.48.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,730,953,611.09	9,673,844,647.76	10,441,458,865.40	8,383,995,632.63
其他业务	117,772,282.85	32,943,536.18	53,905,369.25	41,580,559.73
合计	11,848,725,893.94	9,706,788,183.94	10,495,364,234.65	8,425,576,192.36

5.48.2 主营业务明细

经营项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
客房业务	256,429,650.70	168,826,583.53	313,803,272.99	185,974,490.24
餐饮及会展业务	263,867,059.75	295,469,480.23	230,925,575.12	237,101,746.26
房地产销售业务-商品房销售	4,261,043,012.53	3,410,276,162.32	2,103,978,702.73	1,197,775,279.65
房地产销售业务-保障房、经适房销售	465,392,690.43	361,689,834.57	1,059,717,410.81	952,954,517.92
公园门票及管养业务	453,975,231.08	362,763,657.30	313,501,479.93	268,187,317.85
租赁业务	800,322,639.15	258,250,337.96	737,069,099.81	270,426,387.16
物业管理业务	359,739,456.49	307,771,858.68	291,809,726.94	287,890,317.75
资产管理业务	93,604,071.88	70,111,558.39	61,525,739.85	49,870,601.44
工程建设	4,405,930,666.41	3,954,459,914.67	5,236,335,508.61	4,869,200,476.47
其他业务[注 1]	370,649,132.67	484,225,260.11	92,792,348.61	64,614,497.89
合计	11,730,953,611.09	9,673,844,647.76	10,441,458,865.40	8,383,995,632.63

注 1:其他业务中主要包含六合 G59 地块本年度已被政府收储收入 297,680,000.00 元，成本 424,768,885.42 元。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.49 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	18,929,210.33	25,203,831.55
教育费附加	13,482,173.78	18,015,127.35
土地增值税	319,800,237.41	418,090,006.75
土地使用税	9,243,238.98	8,883,592.16
房产税	148,032,060.24	143,385,486.84
印花税	8,175,951.77	7,621,945.85
车船税	31,735.66	25,653.58
环保税	1,552,934.99	4,598,033.91
残保基金	171,151.84	164,526.62
其他	23,636.33	40,689.95
合计	519,442,331.33	626,028,894.56

5.50 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,458,298.61	18,768,789.95
劳务费	9,061,192.54	11,227,074.90
广告宣传费	1,044,694.31	934,759.93
折旧及摊销费	907,206.42	1,264,932.12
租赁费		207,292.79
营销费用	469,423.61	607,353.59
物业及能源费	15,689,734.75	11,348,651.31
维护费	2,445,586.17	2,269,879.44
物料消耗	442,734.48	266,051.54
交通费	81.37	230.83
行政费用	23,342,264.24	22,003,143.81
酒店服务费	95,849.06	615,849.06
办公费	13,310,564.26	4,398,848.15
通讯费	836,813.49	796,738.30
其他	573,489.66	261,696.01
合计	90,677,932.97	74,971,291.73

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.51 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	527,030,745.04	493,903,112.02
折旧费及摊销	100,445,531.77	62,620,716.21
能源费及物业费	34,460,410.11	35,804,548.46
中介咨询费	35,926,750.99	29,621,408.84
维修费	3,028,541.82	745,113.78
商业保险费	2,115,313.70	2,209,494.82
劳动保护费	1,753,898.81	785,929.33
劳务费	14,000,885.69	11,070,023.26
低值易耗品摊销	581,784.20	590,055.24
交通费	18,597.45	31,246.59
汽车使用费	1,187,349.23	1,277,220.03
差旅费	3,318,861.79	1,879,600.17
业务宣传费	2,527,348.25	10,947,247.23
办公费	45,340,770.53	71,418,727.40
业务招待费	1,185,774.89	1,523,353.38
通讯及网络费	6,688,992.79	6,426,081.48
其他	17,036,573.17	16,969,943.98
合计	796,648,130.23	747,823,822.22

5.52 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	18,456,132.66	3,372,174.02
委外加工、委外技术服务费	4,365,955.20	1,976,121.33
折旧费及摊销	1,559,126.14	
装修费	79,207.92	
其他费用	261,246.75	
合计	24,721,668.67	5,348,295.35

5.53 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	420,480,542.67	498,272,577.44
减：利息收入	129,161,513.14	109,057,964.20
利息净支出	291,319,029.53	389,214,613.24
汇兑损失	5,936.98	
减：汇兑收益	58,346.89	104,476.89
汇兑净损失	-52,409.91	-104,476.89
银行手续费	14,622,280.63	8,455,790.34
合计	305,888,900.25	397,565,926.69

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.54 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	1,374,902.09	1,293,504.65
增值税加计抵减	344,083.24	323,720.10
财政税收返还	23,455,673.09	31,590,708.65
会展专项资金补助	33,000.00	500,600.00
云上会展政府专项补助	1,330,400.16	2,515,400.04
旅游产业扶持款、发展专项资金		90,000.00
产业园建设补贴	254,800.00	254,800.00
管委会科技奖励	10,000,000.00	15,000,000.00
泵车补贴	77,100.00	77,100.00
农业补贴	253,860.00	50,000.00
锅炉改造专项补贴	158,333.48	213,644.94
青奥中心绿色建筑标识补贴	52,500.00	52,500.00
融资平台公司经营性债务工作奖励资金		1,400,000.00
高新技术企业申报奖励		30,000.00
2023 年省级城乡建设发展绿色建筑专项资金		2,000,000.00
扶持资金	28,101,700.00	11,000,000.00
河西新城区开发建设管理委员会专项补助资金		500,000,000.00
河西中央商务区管理委员会兑现主导产业扶持专项资金		135,000,000.00
装修补偿款		2,860,317.79
安置补贴		596,578.00
建邺区政府质量提名奖励		150,000.00
科创载体奖励	200,000.00	152,000.00
企业专项补贴		349,433.96
其他零星补助	1,547,443.30	496,120.41
算力补贴	124,000.00	
2024 年度企业研发投入递增奖励资金	55,800.00	
马鞍街道办事处土地指标费	451,150.00	
众创空间专项资金	500,000.00	
合计	68,314,745.36	705,996,428.54

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.55 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品、定期存单投资收益	99,480.56	377,971.74
权益法核算的长期股权投资收益	97,426,034.16	239,589,770.25
处置长期股权投资产生的投资收益	9,558,651.59	76,753.99
交易性金融资产在持有期间的投资收益	16,262,110.67	2,339,571.32
处置交易性金融资产取得的投资收益		-1,430.74
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	409,668,559.61	413,467,218.70
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	798,068.32	733,300.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利	43,848,326.00	127,843,462.00
其他债权投资终止确认收益	725,340.75	
其他	5,316,865.32	
合计	583,703,436.98	784,426,617.26

5.56 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	55,767,477.12	12,968,207.58
按公允价值计量的投资性房地产	-460,414,775.25	20,646,126.61
其他非流动金融资产	358,264,752.81	-95,207,551.85
合计	-46,382,545.32	-61,593,217.66

5.57 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-45,517,784.80	-8,050,224.13
其他应收款坏账损失	-150,409,823.44	-1,951,344.54
长期应收款坏账损失	1,500,000.00	
合计	-194,427,608.24	-10,001,568.67

5.58 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资减值准备	-1,500,000.00	
合计	-1,500,000.00	

5.59 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
资产处置收益	321,418,126.00	145,154,081.34
其他		3,468.00
合计	321,418,126.00	145,157,549.34

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.60 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	26,479.13	388,863.87	26,479.13
其中：固定资产报废利得	26,479.13		26,479.13
长期待摊费用报废利得		388,863.87	
违约金收入	7,100,165.05	9,003,743.07	7,100,165.05
拆迁补偿收入		16,430,972.05	
无需支付的款项	240,468.61	471,576.88	240,468.61
与企业日常活动无关的政府补助	5,000.00	36,748.00	5,000.00
盘盈利得		0.09	
软件协会的专项补贴退回		-760,060.00	
其他	224,533.25	465,434.75	224,533.25
合计	7,596,646.04	26,037,278.71	7,596,646.04

5.61 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,788,589.12	8,604,313.06	4,788,589.12
其中：固定资产报废损失	1,154,202.23	57,559.20	1,154,202.23
长期待摊费用报废损失	3,634,386.89	8,546,753.86	3,634,386.89
对外捐赠	479,473.20	450,168.14	479,473.20
赔偿金、违约金及罚款支出	18,990,854.58	44,210,108.85	18,990,854.58
其他	832,203.22	1,024,808.98	832,203.22
合计	25,091,120.12	54,289,399.03	25,091,120.12

5.62 所得税费用

5.62.1 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	434,643,227.12	204,076,967.68
递延所得税费用	-39,362,031.33	85,730,109.96
合计	395,281,195.79	289,807,077.64

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.63 现金流量表补充资料

5.63.1 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	722,909,231.46	1,463,976,422.59
加：资产减值损失	1,500,000.00	
信用减值损失	194,427,608.24	10,001,568.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	224,930,466.27	218,438,618.54
使用权资产折旧	110,543,423.28	39,528,240.17
无形资产摊销	40,302,606.32	39,867,169.64
长期待摊费用摊销	86,824,903.14	87,976,818.30
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）	-321,717,755.52	-145,157,549.34
固定资产报废损失（收益以"-"号填列）	4,762,109.99	8,215,449.19
公允价值变动损失（收益以"-"号填列）	46,382,545.32	61,593,217.66
财务费用（收益以"-"号填列）	355,839,919.24	498,168,100.55
投资损失（收益以"-"号填列）	-583,703,436.98	-784,426,617.26
递延所得税资产减少（增加以"-"号填列）	-41,184,769.95	71,435,248.76
递延所得税负债增加（减少以"-"号填列）	1,822,738.62	14,294,861.20
存货的减少（增加以"-"号填列）	-1,106,317,015.63	-4,090,675,065.83
经营性应收项目的减少（增加以"-"号填列）	324,718,707.26	6,824,678,418.59
经营性应付项目的增加（减少以"-"号填列）	-2,770,614,846.16	-2,083,963,783.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,708,573,565.10	2,233,951,117.56
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期增加的使用权资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,672,491,995.13	8,628,706,401.90
减：现金的期初余额	8,628,706,401.90	12,954,634,255.91
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	1,043,785,593.23	-4,325,927,854.01

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

5 合并财务报表项目附注（续）

5.63 现金流量表补充资料（续）

5.63.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,672,491,995.13	8,628,706,401.90
其中：库存现金	266,590.27	349,561.34
可随时用于支付的银行存款	9,615,868,455.44	8,612,459,027.64
可随时用于支付的其他货币资金	56,356,949.42	15,897,812.92
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,672,491,995.13	8,628,706,401.90

5.63.3 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

项目	本期金额	上期金额	属于现金及现金等价物的理由
货币资金		28,465.05	债券监管专户资金
合计		28,465.05	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

6 合并范围的变更

6.1 其他原因的合并范围变动

本年度本公司新设立南京人才集团有限责任公司，以持有的南京紫东投资发展集团有限责任公司全部股权向南京人才集团有限责任公司出资。

7 在其他主体中权益的披露

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司(以下简称"河西集团")	南京	南京	国资资产投资、经营、管理等	60.00	-	划拨
南京市南部新城开发建设（集团）有限公司（以下简称"南部集团"）	南京	南京	资产投资、经营、管理等	60.00	-	划拨
南京仙林开发投资集团有限公司（以下简称"仙林集团"）	南京	南京	投资管理、基础工程、市政工程等	60.00	-	划拨
南京市科技创新投资有限责任公司（以下简称"科创公司"）	南京	南京	科技创新项目投资等	40.00	-	划拨
南京国立资产管理有限责任公司	南京	南京	资产管理等	100.00	-	划拨
南京东南投资基金管理有限公司	南京	南京	投资等	45.00	25.00	设立
南京东南商业资产管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理	100.00	-	设立
南京东南公寓管理有限公司	南京	南京	公寓管理、酒店管理等	100.00	-	受让
南京东南产业发展有限公司	南京	南京	厂房建设与租赁	100.00	-	设立
南京东南智盾产业发展有限公司	南京	南京	园区管理服务等	53.50	-	设立
南京人才集团有限责任公司	南京	南京	人力资源服务	100.00		设立

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

（1）根据《南京东南国资投资集团有限责任公司国有企业股权委托管理协议书》，南京颐悦置业发展有限公司将其持有南京市科技创新投资有限责任公司的 20%股权委托本公司管理，由本公司依法在南京市科技创新投资有限责任公司股东会、董事会行使相应表决权。

7.1.2 重要的非全资子公司（单位：万元）

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
河西集团	40.00	18,970.00	3,888.37	1,789,327.01
南部集团	40.00	2,460.18		679,270.26
科创公司	60.00	2,061.14		1,237,001.81

7.1.3 重要非全资子公司的主要财务信息（单位：万元）

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
河西集团	5,865,011.48	3,916,931.01	9,781,942.49	3,175,007.25	2,965,699.99	6,140,707.24
南部集团	1,953,280.43	776,990.25	2,730,270.68	446,629.05	1,471,218.76	1,917,847.81
科创公司	4,034,669.37	1,416,458.79	5,451,128.16	1,325,878.87	2,604,743.32	3,930,622.19

续上表：

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
河西集团	5,911,594.31	3,360,802.37	9,272,396.68	2,520,465.76	3,275,104.79	5,795,570.55
南部集团	2,548,513.39	645,311.43	3,193,824.82	916,405.00	1,471,110.88	2,387,515.87
科创公司	3,516,978.15	1,169,477.79	4,686,455.94	538,535.55	2,818,455.99	3,356,991.54

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
河西集团	502,571.06	46,566.20	169,536.21	-38,735.89	578,677.38	99,215.26	107,978.44	235,110.77
南部集团	334,624.85	6,113.93	6,113.93	266,406.71	114,608.61	5,776.75	8,088.91	263,377.89
科创公司	213,347.97	3,435.23	3,449.64	-361,909.99	222,251.32	8,582.94	8,582.94	-349,373.52

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

7 在其他主体中权益的披露（续）

7.2 在合营企业或联营企业中的权益

7.2.1 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京茂城置业有限公司	南京	南京	房地产开发		42.00	权益法
南京金融城建设发展股份有限公司	南京	南京	房地产开发		23.81	权益法
南京奥秦房地产开发有限责任公司	南京	南京	房地产开发		49.00	权益法
南京正奥置业发展有限公司	南京	南京	房地产开发		40.00	权益法

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

8 公允价值的披露

8.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目		期末公允价值			
		第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量					
（一）交易性金融资产		173,886,962.62			173,886,962.62
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		173,886,962.62			173,886,962.62
（1）债务工具投资					
（2）权益工具投资		173,886,962.62			173,886,962.62
（3）衍生金融资产					
2.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					
（1）债务工具投资					
（2）权益工具投资					
（二）其他债权投资					
（三）其他权益工具投资				3,853,010,423.25	3,853,010,423.25
（四）其他非流动金融资产		422,025,856.56		10,230,772,644.64	10,652,798,501.20
（五）投资性房地产			20,834,169,058.61		20,834,169,058.61
（六）生物资产					
1.消耗性生物资产					
2.生产性生物资产					
持续以公允价值计量的资产总额		595,912,819.18	20,834,169,058.61	14,083,783,067.89	35,513,864,945.68
（七）交易性金融负债					
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债					
1.发行的交易性债券					
2.衍生金融负债					
3.其他					
（八）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					
持续以公允价值计量的负债总额					
二、非持续的公允价值计量					
（一）持有待售资产					
非持续以公允价值计量的资产总额					
非持续以公允价值计量的负债总额					

8.2 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

8 公允价值的披露（续）

8.3 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有的交易性金融资产中的证券投资类基金，其公允价值按照管理人报出的期末净值来确定；交易性金融资产中的短期银行理财产品公允价值确定依据为类似资产在活跃市场上的报价，或以非活跃市场上的报价为基础作出必要的调整作为公允价值。投资性房地产是以评估公司对期末投资性房地产的评估价值确认的。

8.4 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易

9.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
南京市人民政府国有资产监督管理委员会	南京市	/	/	100	100

9.2 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注：7.1 在子公司中的权益。

9.3 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会	子公司参股股东
南京河西新城区开发建设管理委员会	子公司参股股东
南京市仙林大学城管理委员会	子公司参股股东
南京市南部新城开发建设管理委员会	子公司参股股东
南京金盾公共安全技术研究院有限公司	子公司参股股东
南京软件谷发展有限公司	子公司参股股东
南京斯图加特联合展览有限公司	被投资单位
江苏好邻居商业管理有限公司	被投资单位
南京河西远大能源服务有限公司	被投资单位
南京东南新型城镇化建设股权投资基金一期企业（有限合伙）	被投资单位
南京东南基础设施建设股权投资基金一期企业（有限合伙）	被投资单位
南京东南青年汇建设投资基金一期企业（有限合伙）	被投资单位
南京东南巨石价值成长股权投资基金（有限合伙）	被投资单位
南京汇景青年汇股权投资合伙企业(有限合伙)	被投资单位
南京市建邺区东南高新产业发展基金企业(有限合伙)	被投资单位
南京东南邻里茂股权投资合伙企业(有限合伙)	被投资单位
南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	被投资单位
南京东南人工智能股权投资一期基金企业(有限合伙)	被投资单位
南京招汇公寓管理有限公司	被投资单位
南京仙林智谷建设发展有限公司	被投资单位
南京金基东南置业有限公司	被投资单位
南京华文金麟文化产业投资有限公司	被投资单位
南京河西中央商务区投资发展有限公司	被投资单位
南京东遇公寓管理有限公司	被投资单位
南京东祥新兴产业投资基金一期企业（有限合伙）	被投资单位
南京中节能建筑能源有限公司	被投资单位
南京金融城建设发展股份有限公司	被投资单位
南京邻里茂股权投资合伙企业（有限合伙）	被投资单位
南京东南人工智能股权投资一期基金企业（有限合伙）	被投资单位

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.3 其他关联方情况（续）

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京中冶正兴置业有限责任公司	被投资单位
南京东南青年汇建设投资基金二期企业（有限合伙）	被投资单位
南京中冶和熙置业有限责任公司	被投资单位
南京东南青年汇建设投资基金一期企业(有限合伙)	被投资单位
南京东南邻里茂股权投资合伙企业（有限合伙）	被投资单位
中石化南京河西新城石化有限责任公司	被投资单位
南京市西岗果牧场	被投资单位
南京高科置业有限公司	被投资单位
南京正奥置业发展有限公司	被投资单位
南京毅达汇景资产管理企业(有限合伙)	被投资单位
南京金基城通房地产开发有限公司	被投资单位
南京科奥置业有限公司	被投资单位
南京贸奥房地产开发有限公司	被投资单位
南京颐玥居置业有限公司	被投资单位
南京数件技术研究院有限公司	被投资单位
南京正沃装饰工程有限公司	被投资单位
南京奥颐房地产开发有限公司	被投资单位
南京市金陵中学河西分校	被投资单位
南京奥秦房地产开发有限责任公司	被投资单位
南京东南美达新兴产业创业投资基金（有限合伙）	被投资单位
南京东南科创产业发展基金（有限合伙）	被投资单位
南京信城置业有限公司	被投资单位
南京紫金玖爱商业管理有限公司	被投资单位
南京创润股权投资合伙企业（有限合伙）	被投资单位
南京茂城置业有限公司	被投资单位
南京盈博医药生物技术创新研究院有限公司	被投资单位
南京智能情资创新科技研究院有限公司	被投资单位
南京远大能源科技有限公司	被投资单位
南京和熙创润创业投资合伙企业（有限合伙）	被投资单位
安徽六安金安经济开发区管理委员会	对子公司参股股东具有重大影响
六安市金安国有资产管理运营有限公司	子公司参股股东
江苏苏体体育资产管理有限公司	子公司参股股东
江苏和熙绿色科技有限公司	被投资单位
安徽金宁未来城市运营有限责任公司	被投资单位
南京和光智能制造研究院有限公司	被投资单位
南京外国语学校仙林分校	被投资单位
江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	被投资单位
嘉兴靖茂投资合伙企业（有限合伙）	被投资单位
南京元奥置业有限责任公司	被投资单位
南京市栖霞区西岗街道农业服务中心	子公司参股股东
南京智建股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司参股股东

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.4 关联交易情况

9.4.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

9.4.1.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京斯图加特联合展览有限公司	会展业务	577,850.00	3,122,400.00
南京市南部新城开发建设管理委员会	保留建筑使用费等	21,076,050.00	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.4 关联交易情况（续）

9.4.1.2 出售商品/提供劳务情况表（续）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会	销售商品房、提供工程施工劳务	1,987,486,968.77	2,032,169,174.09
南京河西新城区开发建设管理委员会	工程施工、管养及其他业务	530,027,417.48	863,070,219.01
江苏好邻居商业管理有限公司	房屋租赁	3,529,117.35	3,520,634.64
南京紫金玖爱商业管理有限公司	租赁业务		7,096,045.98
南京河西远大能源服务有限公司	能源销售	10,914,165.15	13,649,833.03
南京河西远大能源服务有限公司	工程施工		10,047.17
南京斯图加特联合展览有限公司	会展业务		4,782,590.46
南京斯图加特联合展览有限公司	租赁业务	168,857.16	426,729.94
南京奥秦房地产开发有限责任公司	工程施工	162,781,287.55	184,587,154.49
南京奥秦房地产开发有限责任公司	市政园林及管养业务		1,376,146.79
南京奥秦房地产开发有限责任公司	物业管理		4,433,829.22
安徽金宁未来城市运营有限责任公司	其他业务	4,513.27	4,577,295.93
安徽金宁未来城市运营有限责任公司	市政园林及管养业务	10,122,656.52	
南京市仙林大学城管理委员会	委托代建收入	139.129.349.47	316,227.07
南京市仙林大学城管理委员会	资产管理业务（市政管养）	1,048,083.45	
南京市仙林大学城管理委员会	管理运营	8,635,481.77	9,487,821.08
南京市仙林大学城管理委员会	水电费	214,395.36	197,857.01
南京宝和大数据研究院有限公司	物业服务	103,869.89	124,119.27
南京和光智能制造研究院有限公司	物业服务	25,744.69	96,286.25
南京数件技术研究院有限公司	物业服务	123,097.90	146,106.27
南京盈博医药生物技术创新研究院有限公司	物业服务	7,604.30	89,980.49
南京智能情资创新科技研究院有限公司	物业服务	11,879.70	38,321.09
南京东南青年汇建设投资基金一期企业（有限合伙）	基金管理收入	283,018.87	297,843.77
南京东南巨石价值成长股权投资基金（有限合伙）	基金管理收入	3,054,447.96	1,097,106.64
南京汇景青年汇股权投资合伙企业(有限合伙)	基金管理收入		4,268,214.34
南京市建邺区东南高新产业发展基金企业(有限合伙)	基金管理收入	3,957,457.13	4,337,834.67
南京东南邻里茂股权投资合伙企业(有限合伙)	基金管理收入	283,018.87	283,018.87

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.4 关联交易情况（续）

9.4.1.2 出售商品/提供劳务情况表（续）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	基金管理收入	283,018.87	275,157.24
南京东南人工智能股权投资一期基金企业(有限合伙)	基金管理收入	5,738,993.71	5,754,716.98
南京东南美达新兴产业创业投资基金（有限合伙）	基金管理收入		89,300.59
南京东南科创产业发展基金（有限合伙）	基金管理收入	246,103.36	246,103.36
南京市人才一期发展基金合伙企业（有限合伙）	基金管理收入	175,967.94	
南京市南部新城开发建设管理委员会	工程代建、土地看管	815,644,009.01	945,167,974.34
南京市南部新城开发建设管理委员会	物管服务、车辆管理	17,678,186.85	3,498,941.74
南京市南部新城开发建设管理委员会	食堂伙食费收入	701,648.92	932,957.97
南京市南部新城开发建设管理委员会	文创用品销售	58,156.64	357,782.28
南京市南部新城开发建设管理委员会	市政养护	28,159,678.02	24,605,308.30
南京市南部新城开发建设管理委员会	借用人员收入	7,337,367.16	
南京市南部新城开发建设管理委员会	南部新城文物勘探清表	738,348.25	2,471,149.96
南京信城置业有限公司	管理费	210,104.41	186,226.41
南京正奥置业发展有限公司	工程施工	1,320,281.60	713,443.40
南京锦城置业有限公司	工程施工	33,135,317.21	46,849,655.25
南京锦城置业有限公司	项目管理收入	1,283,018.87	1,283,018.87
南京金基城通房地产开发有限公司	管理服务费等	3,739,255.44	
南京远大能源科技有限公司	咨询费收入	1,028,973.27	
南京茂城置业有限公司	服务费收入	34,317,008.45	
南京市西岗果牧场有限公司	工程建设收入	127,078.30	
南京奥颐房地产开发有限公司	委托代建管理费及销售代理服务费	4,799,353.39	
南京颐玥居置业有限公司	销售代理服务	109,475.12	
南京贸奥房地产开发有限公司	销售代理服务	1,403,980.79	
南京创润股权投资合伙企业（有限合伙）	基金管理费	7,632,954.09	
南京和熙创润创业投资合伙企业（有限合伙）	基金管理费	188,624.18	
南京建功立邺和熙高新产业发展股权投资基金（有限合伙）	基金管理费	75,755.75	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.5 关联方租赁情况

9.5.1 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
南京金盾公共安全技术研究院有限公司	房屋租赁	792,925.34	1,417,092.71
南京市仙林大学城管理委员会	房屋租赁	734,614.48	855,272.57
南京和光智能制造研究院有限公司	房屋租赁	179,753.34	368,143.24
南京盈博医药生物技术创新研究院有限公司	房屋租赁	60,098.67	275,789.71
南京智能情资创新科技研究院有限公司	房屋租赁	74,520.00	269,376.00
南京河西中央商务区投资发展有限公司	房屋租赁		322,067.49
南京数件技术研究院有限公司	房屋租赁	11,284.00	
南京市仙林大学城管理委员会	房屋租赁	3,083,245.15	
南京市南部新城开发建设管理委员会	房屋租赁	669,710.87	

9.5.2 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费用	上期确认的租赁费用
南京市南部新城开发建设管理委员会	房屋租赁	372,500.00	

9.6 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率
拆入				
南京软件谷发展有限公司	114,700,000.00	2021-12-29	/	3.6%
拆出				
南京金基城通房地产开发有限公司	351,923,452.00	2022-12-1	/	2.5%
南京信城置业有限公司	382,500,000.00	2023-8-23	2026-8-22	2.5%
南京新嘉基业房地产开发有限公司	110,771,000.00	2025-4-22	2028-4-22	4.5%
南京锦城置业有限公司	451,300,000.00	2023-1-10	/	4.5%
南京锦城置业有限公司	200,000,000.00	2023-1-11	/	4.5%
南京锦城置业有限公司	27,300,000.00	2023-4-14	/	4.5%
南京锦城置业有限公司	5,850,000.00	2023-7-18	/	4.5%

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.7 关联方应收应付款项

9.7.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	南京高科置业有限公司			400,000.00	
应收股利	南京东南青年汇建设投资基金一期企业(有限合伙)	132,100,042.75		82,265,230.73	
应收股利	南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	40,758,249.74		21,097,375.53	
应收股利	南京东南邻里茂股权投资合伙企业（有限合伙）	30,610,610.05		15,901,963.26	
应收股利	南京东南基础设施建设股权投资基金一期企业（有限合伙）			126,573,118.99	
应收股利	南京高科置业有限公司			109,100,226.00	
应收账款	南京市仙林大学城管理委员会	539,731.94		2,479,867.97	
应收账款	南京正奥置业发展有限公司			174,785.93	
应收账款	南京奥颐房地产开发有限公司	4,616,600.00		197,832.18	
应收账款	南京颐玥居置业有限公司	100,000.00		592,834.69	
应收账款	南京市南部新城开发建设管理委员会	3,962,277,552.50		3,347,183,758.70	
应收账款	南京奥秦房地产开发有限责任公司	107,035,890.08		123,916,440.91	
应收账款	南京紫金玖爱商业管理有限公司			52,788.92	
应收账款	南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	450,000.00		150,000.00	
应收账款	南京锦城置业有限公司	1,645,598.10		72,743,210.93	
应收账款	南京金盾公共安全技术研究院有限公司	4,655,655.60		3,931,788.00	
应收账款	南京东南青年汇建设投资基金一期企业（有限合伙）	3,083,052.95		2,783,052.95	
应收账款	南京创润股权投资合伙企业（有限合伙）	4,153,862.86		3,816,575.50	
应收账款	南京斯图加特联合展览有限公司	5,011,720.00		6,997,185.00	
应收账款	南京东南人工智能股权投资一期基金企业(有限合伙)	6,252,733.33		5,653,551.37	
应收账款	南京河西新城区开发建设管理委员会	72,256,342.33		26,090,918.52	
应收账款	南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会	10,681,811,570.56		9,069,959,732.69	
应收账款	南京信城置业有限公司	66,000.00		197,400.00	
应收账款	南京茂城置业有限公司	29,874,992.87		2,850,000.00	2,500.00
应收账款	南京贸奥房地产开发有限公司			172,703.85	
应收账款	南京宝和大数据研究院有限公司	396,644.46		284,352.42	
应收账款	南京盈博医药生物技术创新研究院有限公司	100,018.60		116,070.90	
应收账款	南京数件技术研究院有限公司	14,781.20		57,398.00	
应收账款	南京和光智能制造研究院有限公司			23,957.10	
应收账款	安徽金宁未来城市运营有限责任公司	11,191,083.62		10,213,408.10	
应收账款	安徽六安金安经济开发区管理委员会			10,578,968.53	
应收账款	六安市金安国有资产管理运营有限公司			618,750.00	
应收账款	南京建功立邺和熙高新产业发展股权投资基金（有限合伙）	80,465.21		14,687.81	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.7 关联方应收应付款项（续）

9.7.1 应收项目（续）

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	江苏苏体体育资产管理有限公司	10,000.00			
应收账款	南京河西远大能源服务有限公司	657,216.00			
应收账款	南京汇奥建设有限责任公司	5,524,245.96			
应收账款	南京市人才一期发展基金合伙企业（有限合伙）	186,526.02			
应收账款	南京市西岗果牧场有限公司	39,703.00			
应收账款	南京智能情资创新科技研究院有限公司	494.60			
其他应收款	南京仙林智谷建设发展有限公司	2,637,964.63		2,637,964.63	
其他应收款	南京市西岗果牧场			51,329,175.00	
其他应收款	南京市仙林大学城管理委员会	101,936,060.46		101,936,060.46	
其他应收款	南京金基东南置业有限公司			158,815,916.45	
其他应收款	南京奥颐房地产开发有限公司	122,566,173.90		122,566,173.90	
其他应收款	南京招汇公寓管理有限公司	510,918.89	510,918.89	510,918.89	510,918.89
其他应收款	中石化南京河西新城石化有限责任公司	19,066,666.26		20,800,000.00	
其他应收款	安徽金宁未来城市运营有限责任公司	1,076,581.77		629,666.25	
其他应收款	南京东南基础设施建设股权投资基金一期企业（有限合伙）			12,193.99	
其他应收款	南京东南邻里茂股权投资合伙企业(有限合伙)			152,429.41	
其他应收款	南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）			16,820.47	
其他应收款	南京锦城置业有限公司	890,750,250.00		875,476,701.36	
其他应收款	南京正奥置业发展有限公司	234,327,037.22		234,031,297.22	
其他应收款	南京科奥置业有限公司	251,355,197.47		205,235,197.47	
其他应收款	南京信城置业有限公司	601,390,360.78		909,800,940.76	
其他应收款	南京奥秦房地产开发有限责任公司	394,602,700.00		394,602,700.00	
其他应收款	南京金基城通房地产开发有限公司	386,475,547.44		421,336,805.95	
其他应收款	南京高科置业有限公司	107,597,052.39		791,174,428.49	
其他应收款	南京颐玥居置业有限公司	1,115,079,923.70		1,115,079,923.70	
其他应收款	南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会	9,274,691,149.50		5,038,046,964.56	
其他应收款	南京市南部新城开发建设管理委员会	9,097,169,000.76		12,740,021,634.54	
其他应收款	江苏和熙绿色科技有限公司	28,867.41			

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.7 关联方应收应付款项（续）

9.7.1 应收项目（续）

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京新嘉基业房地产开发有限公司	111,578,552.41			
其他应收款	南京中冶正兴置业有限责任公司	1,693,644.68			
其他应收款	南京河西新城区开发建设管理委员会	27,033,557,010.13		29,556,142,845.69	
其他应收款	南京茂城置业有限公司	46,985,175.27		46,985,175.27	
其他应收款	南京软件谷发展有限公司	372,000.00			
其他应收款	南京市人才一期发展基金合伙企业（有限合伙）	43,000.00			
长期应收款	南京斯图加特联合展览有限公司			1,500,000.00	1,500,000.00

9.7.2 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	南京河西新城区开发建设管理委员会	1,068,469.56	13,715,979.36
合同负债	南京东南邻里茂股权投资合伙企业(有限合伙)	470,227.82	770,227.82
合同负债	南京市建邺区东南高新产业发展基金企业(有限合伙)	1,367,576.71	1,490,403.48
合同负债	安徽金宁未来城市运营有限责任公司	3,669,724.78	
合同负债	南京和熙创润创业投资合伙企业（有限合伙）	21,369.86	
应付账款	南京市南部新城开发建设管理委员会	2,221,711.48	
应付账款	南京高科置业有限公司	10,702,104.19	10,702,104.19
应付账款	南京河西新城区开发建设管理委员会	4,668,637.59	4,668,637.59
应付账款	南京紫金玖爱商业管理有限公司	6,976,697.25	6,976,697.25
应付账款	江苏苏体实业发展有限公司		1,342,152.00
应付账款	南京东南基础设施建设股权投资基金一期企业（有限合伙）		119,717,401.03
应付账款	南京东南邻里茂股权投资合伙企业(有限合伙)	6,874,566.29	6,874,566.29
应付账款	南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	10,092,281.19	10,092,281.19
应付账款	南京东南青年汇建设投资基金一期企业（有限合伙）	12,089,125.93	12,089,125.93
应付账款	南京市南部新城开发建设管理委员会	898,647.00	
应付账款	南京斯图加特联合展览有限公司	577,850.00	
预收账款	南京中冶正兴置业有限责任公司	1,890,467.00	1,890,467.00
预收账款	南京金融城建设发展股份有限公司	1,620,000.00	1,620,000.00
预收账款	江苏好邻居商业管理有限公司	1,185,780.32	260,556.57
预收账款	南京紫金玖爱商业管理有限公司	1,153,221.71	653,221.71
应付股利	六安市金安国有资产管理运营有限公司	19,110.00	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

9 关联方及关联交易（续）

9.7 关联方应收应付款项（续）

9.7.2 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	南京河西新城区开发建设管理委员会	141,689,242.24	270,436,448.28
其他应付款	南京市仙林大学城管理委员会	4,483,798,308.23	4,097,404,236.80
其他应付款	南京市栖霞区西岗街道农业服务中心	9,000,000.00	
其他应付款	南京市南部新城开发建设管理委员会	120,000.00	120,000.00
其他应付款	南京东南邻里茂股权投资合伙企业（有限合伙）	19,999,077.67	4,527,133.33
其他应付款	南京金基城通房地产开发有限公司		1,000,000.00
其他应付款	南京金融城建设发展股份有限公司		712,540.00
其他应付款	南京河西远大能源服务有限公司		
其他应付款	南京正沃装饰工程有限公司		3,304,000.00
其他应付款	南京金基东南置业有限公司	147,000,000.00	147,200,000.00
其他应付款	南京高科置业有限公司	40,000.00	40,000.00
其他应付款	南京和光智能制造研究院有限公司	23,600.00	93,448.50
其他应付款	南京外国语学校仙林分校	240,000.00	240,000.00
其他应付款	南京盈博医药生物技术创新研究院有限公司	45,000.00	62,000.00
其他应付款	南京智能情资创新科技研究院有限公司		39,401.00
其他应付款	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	360,000.00	360,000.00
其他应付款	南京茂城置业有限公司	2,214,750,000.00	2,073,750,000.00
其他应付款	嘉兴靖茂投资合伙企业（有限合伙）	78,319,784.21	78,319,784.21
其他应付款	南京金盾公共安全技术研究院有限公司	280,245.75	280,245.75
其他应付款	南京贸奥房地产开发有限公司	85,724,285.78	85,724,285.78
其他应付款	南京软件谷发展有限公司	118,829,200.01	118,870,969.87
其他应付款	南京东南青年汇建设投资基金一期企业（有限合伙）	116,386,100.74	66,661,969.57
其他应付款	南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	21,215,891.67	4,210,266.68
其他应付款	南京河西中央商务区投资发展有限公司	990,040.09	990,040.09
其他应付款	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司		607,689.89
其他应付款	南京智建股权投资合伙企业（有限合伙）		606,016,438.36
其他应付款	江苏苏体体育资产管理有限公司	2,000.00	
其他应付款	南京元奥置业有限责任公司	71,560,000.00	
其他应付款	南京正沃装饰工程有限公司	3,304,000.00	
长期应付款	南京市仙林大学城管理委员会	1,823,169,900.61	1,823,169,900.61
专项应付款	南京河西新城区开发建设管理委员会	14,292,379.20	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

10 承诺及或有事项

10.1 重要承诺事项

1、本公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况

（1）27,600.00 万元由南京麒麟汇智企业服务有限公司以其"数据中心"合作开发项目经营收入提供质押担保。
（2）5,470.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司以其定林苑 16 栋人才公寓租金收入提供质押担保。
（3）256,900.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司以其依法可以出质的应收账款，即与南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会签订的《麒麟科技创新园东区棚户区改造项目政府购买服务协议》项下全部权益和收益提供质押保证。
（4）26,413.33 万元由南京市麒麟科技城建设发展有限公司以其中国科学院大学南京学院一期项目应收账款提供质押担保。
（5）288,900.00 万元以南京市南部新城开发建设管理委员会逐年拨付给南部新城的服务费提供质押担保。
（6）315,129.00 万元以红花机场地区 C1C2C3 地块棚户区改造项目委托建设协议项下应收账款提供质押担保。
（7）29,999.04 万元由南京南部新城新置资产管理有限公司运营金陵华夏中心项目在贷款期间形成的应收账款提供质押担保；
（8）90,744.79 万元由南京南部新城商业管理有限公司以自己运营南京中芬合作交流中心开发项目在贷款期内形成的应收账款提供质押担保。

2、本公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况

（1）52,503.00 万元由南京东南智珩科技发展有限公司雨花台区 NO.宁 2021GY13 地块及雨花台区 NO.宁 2021GY13 地块地下国有用地使用权提供抵押担保。
（2）13,449.00 万元由南京东南奥体置业有限责任公司以自有房屋（不动产权证号：苏（2024）宁建不动产权第 0017384 号，宗地面积 19,275.29 平方米，房屋建筑面积 51,491.31 平方米）提供抵押担保。
（3）176,898.90 万元由南京麒麟创业投资有限公司以其不动产权号为苏（2021）宁江不动产权第 0028058 号、苏（2021）宁江不动产权第 0028064 号的土地使用权提供抵押担保。
（4）170,068.37 万元由南京麒麟创业投资有限公司以其以江宁区创研路 168 号不动产权号为苏（2025）宁江不动产权第 0025522 号、苏（2025）宁江不动产权第 0025473 号、苏（2025）宁江不动产权第 0025412 号的房产提供抵押担保。
（5）14,850.00 万元由本公司之子公司南京麒麟汇智企业服务有限公司以其位于江宁区麒麟街道窦村街 5 号的麒麟智慧园 7 幢房产提供抵押担保。
（6）51,150.00 万元由本公司之子公司南京市金麟置地有限公司以其位于江宁区麒麟科创园安宁路以南、安谧路以东的 NO.2021G92 地块 A-2、3、5、7 号楼，NO.2021G92 地块 B-9、10 号楼房产提供抵押担保。
（7）29,500.00 万元以南京市科技创新投资有限责任公司提供面积 23,681.37 平方米项目土地提供抵押担保，并签署编号 150310092DY17101201 的抵押合同，建成后追加该项目（NO.2015G42 地块项目）项下的房地产抵押（建筑面积不低于 83,876.19 平方米）。
（8）19,000.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司以其位于江宁区麒麟街道天骄路 100 号的启迪城华清园 8 幢 101 室、8 幢 201 室、8 幢 301 室、8 幢 401 室、8 幢 501 室、8 幢 601 室、8 幢 701 室、8 幢 801 室、8 幢 901 室、8 幢 1001 室、8 幢 1101 室、8 幢 1201 室、8 幢 1301 室、8 幢 1401 室房产提供抵押担保。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

10 承诺及或有事项

10.1 重要承诺事项（续）

（9）18,300.00 万元由南京市科技创新投资有限责任公司以其启迪城华清园 9 幢房产提供抵押担保。

（10）37,470.00 万元由南京市麒麟科技城建设发展有限公司以其江宁区智汇路麒麟街道 300 号富力城 39 幢 101 室房产提供抵押担保。

（11）99,000.00 万元由南京市麒麟科技城建设发展有限公司以其人工智能产业园 A 区地上部分房产提供抵押担保。

（12）59,000.00 万元由南京麒麟汇智企业服务有限公司以其"人工智能产业园 B 区"合作开发项目经营收入提供质押担保，同时由南京市麒麟科技城建设发展有限公司以其位于江宁区开研路 261 号不动产权号为苏(2025)宁江不动产权第 0021591 号、江宁区开研路 267 号不动产权号为苏(2025)宁江不动产权第 0021590 号、江宁区开研路 260 号不动产权号为苏(2025)宁江不动产权第 0021722 号的房产提供抵押担保。

（13）25,650.00 万元由本公司之子公司南京市麒麟科技城建设发展有限公司以其东麟路 277 号富力城特定资产经营收入提供质押担保，同时由本公司之子公司南京市麒麟科技城建设发展有限公司以其位于江宁区麒麟街道东麒路 277 号的富力城 75 套科研、实验楼房产提供抵押担保。

（14）30,000 万元以南京仙林大学城科技园有限公司持有的部分房屋提供抵押担保，不动产权证号为：苏（2018）宁栖不动产权第 0042139 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042140 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042141 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042142 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042143 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042144 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0042145 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0010398 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0010400 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019100 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019101 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019102 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019103 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019104 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019105 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019106 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019107 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019108 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019109 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0019189 号。

（15）50,000.00 万元以南京仙林科技成果转化中心有限公司所拥有的栖霞区文苑路 118 号房产提供抵押担保，不动产权证号：苏（2025）宁栖不动产权第 0045861 号。

（16）6,300.00 万元以自有房屋（不动产权证号：苏 2021 宁高不动产权第 0018719 号，宗地面积 59104.3 平方米，房屋建筑面积 79124.95 平方米）作为抵押物，向宁波银行取得抵押借款。

（17）9,551.50 万元由土地使用权苏(2019)宁秦不动产权第 0015288 号作为抵押担保。

（18）103,950.00 万元由 NO.2023G77 地块土地使用权作为抵押担保。

（19）128,446.95 万元由秦淮区南部新城会展中心地块(A 分区)提供抵押担保。

（20）123,693.62 万元由秦淮区 N0.2021G121 地块(A-D 分区、E-F 分区(地下)、D 分区(地下))提供抵押担保。

（21）25,253.27 万元由南京南部新城新置资产管理有限公司自有的苏（2024）宁秦不动产权第 0015772 号、苏（2024）宁雨不动产权第 0016475 号、苏（2024）宁栖不动产权第 0030445 号、苏（2024）宁栖不动产权第 0030439 号等 187 套不动产进行抵押担保。

（22）49,324.26 万元由南京南部新城新置资产管理有限公司自有的苏（2024）宁鼓不动产权第 0026337 号、苏（2024）宁鼓不动产权第 0026349 号、苏（2024）宁鼓不动产权第 0026336 号、苏（2024）宁鼓不动产权第 0026319 号等 121 套不动产进行抵押担保，以南京南部新城新置资产管理有限公司名下存量住房以旧换新项目在贷款期内经营形成的应收账款作为质押担保。

（23）18,200.00 万元借款以南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的海棠园、青桐园 60 套商铺作为抵押担保。

（24）19,400.00 万元借款以南京奥体建设开发有限责任公司名下所拥有的紫薇园、清竹园、丹枫园、办公楼、青奥村 1-4 栋商铺作为抵押担保。

10 承诺及或有事项

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

10.1 重要承诺事项（续）

（25）42,000.00 万元以南京奥江置业有限责任公司"NO.2023G88"商品房开发项目地块（在项目领取销许、并具备相应条件后落实在建工程抵押担保）进行抵押。

（26）52,200.00 万元由南京奥江置业有限责任公司以其名下 NO.2021G71 地块 1、2、3、4、5 幢在建工程进行抵押。

（27）77,500.00 万元借款以 NO.新区 2022G11 地块进行抵押。

（28）52,592.41 万元由南京奥兴资产管理有限公司"以旧换新"项目 96 套旧房进行抵押。

（29）342,700.00 万元由南京河西新城置业有限公司名下所拥有的建邺区 N0.2020G07 地块 A 地块（苏(2021)宁建不动产权第 0004685 号）、建邺区 N0.2020G07 地块 C 地块（苏(2021)宁建不动产权第 0004686 号）、建邺区 N0.2020G07 地块 D 地块（苏(2021)宁建不动产权第 0004689 号）、建邺区 N0.2020G07 地块 F 地块(苏(2021)宁建不动产权第 0004684 号)，建邺区 N0.2020G07 地块地下(苏(2021)宁建不动产权第 0004688 号）土地使用权进行抵押。

10.2 或有事项

10.2.1 资产负债表日存在的重要或有事项

1．本公司合并范围内公司之间的担保情况

（1）截至 2025 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况（单位：万元）

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	3,798.00	2023-11-8	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	303.00	2023-12-15	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	2,450.00	2024-1-1	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	330.00	2024-6-24	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	990.00	2024-7-26	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	205.00	2024-11-25	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	400.00	2024-12-23	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	2,200.00	2025-1-1	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	2,277.36	2025-1-7	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	870.00	2024-6-18	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	250.00	2024-10-31	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	806.00	2025-1-21	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	400.00	2025-2-27	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	1,245.00	2025-6-19	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	292.00	2025-7-25	2040-8-21	否

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

10 承诺及或有事项

10.2 或有事项（续）

10.2.1 资产负债表日存在的重要或有事项（续）

1. 本公司合并范围内公司之间的担保情况（续）

（2）截至 2025 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况（单位：万元）（续）

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	1,420.00	2025-8-26	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	1,835.00	2025-9-18	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	2,959.00	2025-10-24	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	1,494.00	2025-11-26	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	3,550.00	2025-12-19	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	2,406.00	2023-11-8	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	202.00	2023-12-18	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	2,610.00	2024-7-24	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	250.00	2024-9-14	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	695.00	2024-12-19	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	3,222.64	2025-1-6	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	402.00	2025-3-17	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	100.00	2023-8-22	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	4,964.00	2023-11-7	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	2,532.00	2023-11-8	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	595.00	2023-12-15	2040-8-21	否
南京东南智珩科技发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京软件谷发展有限公司	6,450.00	2024-1-1	2040-8-21	否
南京东南奥体置业有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京奥体建设开发有限责任公司	13,449.00	2019-6-27	2036-5-5	否
南京东创商业管理有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司、南京市科技创新投资有限责任公司	20,403.89	2019-8-22	2036-3-20	否
南京麒麟创业投资有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-24	否
南京麒麟创业投资有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	176,898.90	2021-5-27	2041-4-28	否
南京麒麟创业投资有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	170,068.37	2021-1-4	2040-12-28	否
南京麒麟创智生活服务有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-24	否
南京麒麟创智生活服务有限公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	999.00	2025-12-29	2026-12-28	否

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

10 承诺及或有事项

10.2 或有事项（续）

10.2.1 资产负债表日存在的重要或有事项（续）

1．本公司合并范围内公司之间的担保情况（续）

（1）截至 2025 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况（单位：万元）（续）

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京麒麟汇智企业服务有限公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	1,000.00	2025-12-23	2026-11-30	否
南京麒麟汇智企业服务有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-24	否
南京麒麟汇智企业服务有限公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	4,000.00	2025-7-1	2026-6-24	否
南京麒麟汇智企业服务有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	14,850.00	2024-7-19	2042-7-17	否
南京麒麟汇智企业服务有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	19,320.00	2025-8-28	2045-6-10	否
南京麒麟汇智企业服务有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	8,280.00	2025-9-29	2045-6-10	否
南京麒麟生态城保障房开发有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	30,000.00	2025-11-19	2026-11-17	否
南京麒麟生态城保障房开发有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	20,000.00	2025-11-27	2026-11-17	否
南京麒麟投资促进发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-24	否
南京麒遇酒店管理有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-24	否
南京市金麟置地有限公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司、南京市科技创新投资有限责任公司	18,150.00	2023-6-21	2028-6-8	否
南京市金麟置地有限公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司、南京市科技创新投资有限责任公司	33,000.00	2023-6-16	2028-6-8	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	20,000.00	2025-1-8	2026-1-7	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	30,000.00	2025-6-11	2026-6-10	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	16,000.00	2025-3-12	2026-3-10	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	18,000.00	2025-4-29	2026-4-26	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	20,000.00	2025-5-28	2026-5-18	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	20,000.00	2025-11-26	2026-11-24	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	10,000.00	2025-11-28	2026-11-26	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	30,000.00	2025-12-5	2026-3-3	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	10,000.00	2025-3-12	2026-3-12	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	20,000.00	2025-12-11	2026-12-8	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	20,000.00	2025-12-26	2026-12-24	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	6,800.00	2025-1-9	2027-1-8	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	19,800.00	2025-3-19	2027-3-18	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京麒麟创业投资有限公司	30,000.00	2025-9-28	2027-9-27	否

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

10 承诺及或有事项

10.2 或有事项（续）

10.2.1 资产负债表日存在的重要或有事项（续）

1．本公司合并范围内公司之间的担保情况（续）

（1）截至 2025 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况（单位：万元）（续）

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	20,000.00	2025-12-11	2027-12-9	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	30,600.00	2024-3-26	2027-3-26	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	7,968.54	2024-4-25	2027-4-25	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	352.00	2025-4-17	2028-4-15	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	528.00	2025-4-16	2028-4-15	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	20,000.00	2025-12-19	2028-12-18	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	29,800.00	2025-1-13	2028-1-12	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	102,047.00	2023-8-16	2031-3-21	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	131,740.00	2023-11-1	2031-10-31	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	89,754.00	2023-11-1	2031-10-31	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	32,975.00	2023-8-22	2031-3-21	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京市麒麟科技城建设发展有限公司	43,967.00	2023-8-16	2031-3-21	否
南京市麒麟城市服务有限责任公司	南京市科技创新投资有限责任公司	2,200.00	2025-12-25	2026-12-23	否
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	17,000.00	2025-3-7	2026-3-7	否
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	25,736.00	2021-12-30	2036-9-21	否
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	37,470.00	2022-9-19	2037-9-15	否
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	24,850.00	2023-11-1	2051-10-31	否
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	25,650.00	2019-9-27	2034-9-25	否
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	89,300.00	2025-12-30	2050-12-28	否
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	99,000.00	2023-9-28	2043-9-25	否
南京市麒麟科技城建设发展有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	26,413.33	2021-12-1	2036-6-10	否
南京市麒麟生态城工程建设管理有限公司	南京市科技创新投资有限责任公司	20,000.00	2025-3-28	2026-3-25	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	42,000.00	2023-7-14	2038-7-13	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	28,500.00	2019-11-27	2031-11-21	否

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

10 承诺及或有事项

10.2 或有事项（续）

10.2.1 资产负债表日存在的重要或有事项（续）

1．本公司合并范围内公司之间的担保情况（续）

(1)截至 2025 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况(单位：万元) （续）

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	33,500.00	2022-1-28	2041-4-15	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	5,470.00	2018-9-20	2035-3-10	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	35,199.92	2020-3-30	2036-12-31	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	28,110.00	2022-3-2	2041-4-15	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	67,000.00	2021-4-16	2041-4-15	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	38,729.57	2023-7-14	2038-7-13	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	50,000.00	2023-12-4	2026-12-3	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	150,000.00	2024-3-13	2027-3-12	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	45,900.00	2021-8-24	2027-8-23	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	117,300.00	2022-8-3	2028-7-17	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	150,000.00	2024-12-6	2027-12-5	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	72,000.00	2023-1-11	2026-1-10	否
南京市科技创新投资有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	70,000.00	2023-6-9	2028-6-8	否
南京南部新城新置资产管理有限公司	南京南部新城城市物业管理有限公司	25,253.27	2024-9-25	2049-9-21	否
南京南部新城新置资产管理有限公司	南京南部新城城市物业管理有限公司	49,324.26	2024-11-22	2049-11-12	否
南京南部新城新置资产管理有限公司	南京南部新城城市物业管理有限公司	29,999.04	2025-7-31	2050-7-27	否
南京南部新城会展中心发展有限公司	南京市南部新城开发建设（集团）有限公司	142,020.68	2020-6-23	2045-8-18	否
南京南部新城会展中心发展有限公司	南京市南部新城开发建设（集团）有限公司	110,119.89	2022-6-30	2027-6-30	否
南京南部新城会展中心发展有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	65,000.00	2021-4-28	债券发行首日起十二年	否
南京南部新城商业管理有限公司	南京南部新城会展中心发展有限公司	90,744.79	2025-5-29	2045-3-13	否
南京市南部新城开发建设（集团）有限公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	100,000.00	2021-7-20	2031-7-19	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	90,000.00	2023-3-16	2026-3-16	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	40,000.00	2024-1-10	2026-1-10	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	18,000.00	2024-9-10	2027-9-10	否

10 承诺及或有事项

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

10.2 或有事项（续）

10.2.1 资产负债表日存在的重要或有事项（续）

1．本公司合并范围内公司之间的担保情况（续）

（1）截至 2025 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况（单位：万元）（续）

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京河西投资资产管理有限公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	5,000.00	2025-9-22	2026-9-21	否
南京河西投资资产管理有限公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	9,000.00	2025-9-24	2026-9-24	否
南京河西投资资产管理有限公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	9,000.00	2025-9-24	2026-9-24	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	37,000.00	2017-3-10	2030-11-9	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	10,000.00	2017-5-1	2030-11-9	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	16,761.27	2018-4-28	2028-6-15	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	96,400.00	2023-11-28	2043-11-22	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	6,558.64	2017-10-22	2028-6-15	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	1,660.00	2017-9-30	2028-6-15	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	3,084.00	2017-10-26	2028-6-15	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	4,748.00	2017-12-18	2028-6-15	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	100,200.00	2024-1-19	2043-11-22	否
南京河西新城置业有限公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	342,700.00	2025-11-27	2030-11-10	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	19,830.00	2024-12-30	2044-12-30	否
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	南京东南国资投资集团有限责任公司	45,410.70	2025-1-14	2044-12-30	否
南京青奥城建设发展有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	200,000.00	2023-3-30	2026-3-30	否
南京青奥城建设发展有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	60,000.00	2025-8-15	2035-8-15	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	47,187.50	2023-9-26	2048-9-21	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	28,312.50	2024-8-27	2048-9-21	否
南京奥江置业有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	52,200.00	2025-1-1	2029-12-21	否
南京奥尚置业有限责任公司	南京奥体建设开发有限责任公司	77,500.00	2024-6-26	2028-4-19	否
南京奥兴资产管理有限公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	52,592.42	2024-9-30	2049-8-20	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	102,000.00	2022-9-23	2027-9-23	否
合计		4,757,189.48			

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

10 承诺及或有事项

10.2 或有事项（续）

10.2.1 资产负债表日存在的重要或有事项（续）

2. 本公司为合并范围以外关联方提供担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京奥体建设开发有限责任公司	南京正奥置业发展有限公司	56,000.00	2021-08-31	2027-02-15	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京科奥置业有限公司	39,708.99	2025-02-21	2027-06-21	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京元奥置业有限责任公司	34,080.00	2025-11-26	2030-11-04	否
南京奥体建设开发有限责任公司	南京颐玥居置业有限公司	64,665.00	2025-12-17	2028-06-12	否
合计		194,453.99			

3.本公司为购房人提供担保情况

子公司南京奥体建设开发有限公司存在为购房人提供担保的情况，其中：向农业银行担保总人数 191 人，担保总金额 36,764.51 万元；向宁波银行担保总人数 4 人，担保余额 2,642.63 万元。该担保系业主个人购房按揭贷款、公司给业主提供的阶段性担保，业主产权证办理完成后解除。
子公司南京奥江置业有限责任公司为 12 名购房人提供担保，担保总金额 1,045.00 万元。该担保系业主个人购房按揭贷款、公司给业主提供的阶段性担保，业主产权证办理完成后解除担保。
子公司南部新城会展公司存在为购房人提供担保的情况，其中:向农业银行担保总人数 2 人,担保总金额 423.53 万元；向江苏南京住房公积金管理中心担保总人数 12 人，担保余额 665.78 万元。
该担保系业主个人购房按揭贷款、公司给业主提供的阶段性担保，业主产权证办理完成后解除担保。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

10 承诺及或有事项（续）

10.2 或有事项（续）

4.未决诉讼事项

（1）南京市园林经济开发有限责任公司与南京明外郭秦淮新河百里风光带建设有限公司建设工程分包合同纠纷案件

根据 2025 年 6 月 16 日《江苏省南京市中级人民法院民事判决书》（2025）苏 01 民终 3346 号，园林经济公司作为上诉人，与另一上诉人江苏方庭建设有限公司（以下简称"方庭建设公司"），对被上诉人南京明外郭秦淮新河百里风光带建设有限公司（以下简称"秦淮新河风光带建设公司"）建设工程分包合同纠纷提起上诉。最终判决园林经济公司于判决生效之日起十日内向方庭建设公司支付工程款 1,630,857.29 元及利息（以 1,630,857.29 元为基数，自 2023 年 6 月 21 日起至实际付清之日止，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算）。园林经济公司不服判决，已申请再审，案件尚未审结。

11 资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

12 其他重要事项

12.1 前期会计差错更正

12.1.1 追溯重述法

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
（1）公司作为有限合伙人投资有限合伙企业以及公司持有的以交易为目的不具有重大影响、共同控制、控制的投资，公司将其列报为其他权益工具投资，持有期间的公允价值变动损益计入"其他综合收益"科目，上述两类金融资产不符合权益工具的定义，相关会计处理不符合《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）第十九条第二款的规定；（2）公司作为有限合伙人投资有限合伙企业，对其不具有重大影响、共同控制、控制，公司将其列报为长期股权投资，作为联营企业核算，相关会计处理不符合《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》第二条的规定。公司对以前年度财务数据进行梳理，对前期会计差错进行追溯调整并对相关财务报表和附注进行更正。	长期股权投资	-38,554,776.45
	其他权益工具投资	-882,580,788.11
	其他非流动金融资产	921,135,564.56
	其他综合收益	-53,522,218.38
	未分配利润	53,522,218.38
	投资收益	819,636.28
	公允价值变动收益	14,485,150.42
	归属于母公司所有者的净利润	6,121,914.68
	少数股东损益	9,182,872.02

12.2 根据宁河西集团投字【2024】203 号，台湾名品城 1-10 号馆项目属于管委会与河西集团公司清产核资范围，经管委会与河西集团公司研究，列为河西集团公司资产，按实际成本入账抵减管委会应收款项，共计 48,174.99 万元。其中 9-10 号馆成本 11,705.85 万元作为固定资产持有。
根据市政府办公厅 01 第 339 号文件传阅单，该台湾名品城 1-8 号馆收储收益测算为 83,734.00 万元，根据项目拆迁交付情况，上期确认对价 33,493.60 万元，确认资产处置收益 14,269.75 万元；本期确认对价 50,240.40 万元，确认资产处置收益 32,088.83 万元。

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

12 其他重要事项（续）

12.3 本期河西管委会与河西集团清产核资后，确认金陵会议中心提档升级改造、规划展示厅、模型厅改造、生态展示馆、河西新城规划展示馆、黄河路污水泵站市政综合体、会展二期、仁恒 G53 社区中心、海峡城社区中心项目权属归属于河西集团，账面成本共计 264,761.36 万元；其中，金陵会议中心提档升级改造、规划展示厅、模型厅改造、生态展示馆、河西新城规划展示馆、黄河路污水泵站市政综合体，因只能用作公益用途，且无法办理权证，将其计入其他非流动资产核算；会展二期、仁恒 G53 社区中心、海峡城社区中心，计入投资性房地产按成本模式计量；上述事项共计抵减河西管委会应收款项 264,761.36 万元。

12.4 子公司南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司为南京河西新城区开发建设管理委员会的代建项目筹集的资金，利息净支出全部由南京河西新城区开发建设管理委员会承担。

12.5 子公司南京市南部新城开发建设（集团）有限公司为南京市南部新城开发建设管委会的代建项目筹集的资金，利息净支出全部由南京市南部新城开发建设管委会承担。

除上述事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的其他重要事项。

13 公司财务报表项目附注

13.1 应收账款

13.1.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期末账面余额
1 年以内	18,900,663.13	22,249,734.61
1 至 2 年	22,249,734.61	21,813,465.31
2 至 3 年	21,813,465.31	21,385,750.30
3 至 4 年	21,385,750.30	14,000,491.00
4 至 5 年	10,500,491.00	
小计	94,850,104.35	79,449,441.22
减：坏账准备		
合计	94,850,104.35	79,449,441.22

13 公司财务报表项目附注（续）

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

13.1 应收账款（续）

13.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	94,850,104.35	100.00			94,850,104.35	79,449,441.22	100.00			79,449,441.22
其中：										
关联方组合	94,850,104.35	100.00			94,850,104.35	79,449,441.22	100.00			79,449,441.22
合计	94,850,104.35	100.00			94,850,104.35	79,449,441.22	100.00			79,449,441.22

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

13 公司财务报表项目附注（续）

13.1 应收账款（续）

13.1.3 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：关联方组合

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	18,900,663.13		
1 至 2 年	22,249,734.61		
2 至 3 年	21,813,465.31		
3 至 4 年	21,385,750.30		
4 至 5 年	10,500,491.00		
合计	94,850,104.35		

13.1.4 应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额比例（%）
南京东南智盾产业发展有限公司	子公司	94,850,104.35	滚动发生	100.00
合计		94,850,104.35		100.00

13.2 其他应收款

13.2.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	203,342,451.31	245,793,431.11
其他应收款	6,840,308,905.60	7,696,322,562.89
合计	7,043,651,356.91	7,942,115,994.00

13.2.2 应收股利

13.2.2.1 应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
南京东南青年汇建设投资基金一期企业（有限合伙）	132,038,013.95	82,253,036.74
南京东南基础设施建设股权投资基金一期企业（有限合伙）		126,573,118.99
南京东南青年汇建设投资二期基金企业（有限合伙）	40,741,429.27	21,080,555.06
南京东南邻里茂股权投资合伙企业（有限合伙）	30,563,008.09	15,886,720.32
合计	203,342,451.31	245,793,431.11

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

13 公司财务报表项目附注（续）

13.2 其他应收款（续）

13.2.3 其他应收款

13.2.3.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,604,681,667.94	2,283,492,205.41
1 至 2 年	686,512,460.18	1,703,429,736.97
2 至 3 年	1,589,619,128.51	258,222,257.13
3 至 4 年	218,222,257.13	2,407,721,353.04
4 至 5 年	2,248,234,698.40	40,563,925.54
5 年以上	493,248,735.42	1,003,103,126.78
小计	6,840,518,947.58	7,696,532,604.87
减：坏账准备	210,041.98	210,041.98
合计	6,840,308,905.60	7,696,322,562.89

13.2.3.2 按坏账计提方法披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	210,041.98	0.003	210,041.98	100.00	
南京东南明略人工智能产业园有限公司	210,041.98	0.003	210,041.98	100.00	
按组合计提坏账准备	6,840,308,905.60	99.997			6,840,308,905.60
其中：					
组合 1：应收押金和保证金					
组合 2：应收代垫款	761.92				761.92
组合 3：无风险组合（应收政府部门的款项等）					
组合 4：应收关联方款项	6,840,308,143.68	99.997			6,840,308,143.68
组合 5：账龄组合					
合计	6,840,518,947.58	100.00	210,041.98	0.003	6,840,308,905.60

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

13 公司财务报表项目附注（续）

13.2 其他应收款（续）

13.2.3.2 按坏账计提方法披露（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	210,041.98	0.003	210,041.98	100.00	
南京东南明略人工智能产业园有限公司	210,041.98	0.003	210,041.98	100.00	
按组合计提坏账准备	7,696,322,562.89	99.997			7,696,322,562.89
其中：					
组合 1：应收押金和保证金					
组合 2：应收代垫款	48,497.77				48,497.77
组合 3：无风险组合（应收政府部门的款项等）					
组合 4：应收关联方款项	7,696,274,065.12	99.997			7,696,274,065.12
组合 5：账龄组合					
合计	7,696,532,604.87	100.00	210,041.98	100.00	7,696,322,562.89

13.2.3.3 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）	
2024 年 12 月 31 日余额			210,041.98	210,041.98
2024 年 12 月 31 日余额在本期				
--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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额			210,041.98	210,041.98

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

13 公司财务报表项目附注（续）

13.2 其他应收款（续）

13.2.3.4 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	210,041.98					210,041.98
合计	210,041.98					210,041.98

13.2.3.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
南京国立资产管理有限责任公司	往来款	3,319,508,638.54	滚动发生	48.53	
南京市科技创新投资有限责任公司	往来款	1,802,077,777.78	2 年以内	26.34	
南京东南公寓管理有限公司	往来款	846,497,151.03	滚动发生	12.38	
南京东南商业资产管理有限公司	往来款	687,315,817.22	滚动发生	10.05	
南京东南智盾产业发展有限公司	往来款	174,046,298.83	滚动发生	2.54	
合计		6,829,445,683.40		99.84	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

13 公司财务报表项目附注（续）

13.3 长期股权投资

13.3.1 长期股权投资情况表

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,037,205,502.80		18,037,205,502.80	17,496,605,502.80		17,496,605,502.80
对联营、合营企业投资	164,411,648.02		164,411,648.02	188,547,218.90		188,547,218.90
合计	18,201,617,150.82		18,201,617,150.82	17,685,152,721.70		17,685,152,721.70

13 公司财务报表主要项目注释（续）

13.3 长期股权投资（续）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验章

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
1.子公司											
南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限公司	12,176,300,000.00									12,176,300,000.00	
南京市南部新城开发建设（集团）有限公司	1,004,060,000.00									1,004,060,000.00	
南京仙林开发投资集团有限公司	430,947,600.00									430,947,600.00	
南京市科技创新投资有限责任公司	2,352,400,000.00									2,352,400,000.00	
南京国立资产管理有限责任公司	599,000,000.00									599,000,000.00	
南京东南投资基金管理有限公司	45,000,000.00									45,000,000.00	
南京东南公寓管理有限公司	50,000,000.00	500,000,000.00								550,000,000.00	
南京东南产业发展有限公司	127,000,000.00	40,600,000.00								167,600,000.00	
南京东南智盾产业发展有限公司	53,501,950.00									53,501,950.00	
南京紫东投资发展集团有限责任公司	392,522,500.00		392,522,500.00								
南京东南商业资产管理有限公司	265,873,452.80									265,873,452.80	
南京人才集团有限责任公司		392,522,500.00								392,522,500.00	
小计	17,496,605,502.80	933,122,500.00	392,522,500.00							18,037,205,502.80	
2.联营企业											
南京金基东南置业有限公司	188,547,218.90			-24,135,570.88						164,411,648.02	
小计	188,547,218.90			-24,135,570.88						164,411,648.02	
合计	17,685,152,721.70	933,122,500.00	392,522,500.00	-24,135,570.88						18,201,617,150.82	

众华会计师事务所
（特殊普通合伙）
审验章

13 公司财务报表项目附注（续）

13.4 营业收入和营业成本

13.4.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	101,329,048.83		112,629,328.94	
其他业务				
合计	101,329,048.83		112,629,328.94	

13.5 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-24,135,570.88	188,547,218.90
其他权益工具投资在持有期间取得的股利	27,665,090.00	4,500,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	381,267,597.56	539,984,155.11
合计	384,797,116.68	733,031,374.01

14 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

南京东南国资投资集团有限责任公司

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：薛勇

日期：2026 年 4 月 29 日

证书序号 0006271

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）

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇二[illegible]年[illegible]月[illegible]日

中华人民共和国财政部制

复印件与原件一致，再复印无效
供报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证年检检验合格，延期有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

胡志刚(320000440011)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

胡志刚(320000440011)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

胡志刚(320000440011)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

胡志刚(320000440011)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

胡志刚(320000440011)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

姓名 Full name 胡志刚
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1972-01-10
工作单位 Working unit 江苏中天嘉诚会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 610103197201100463

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

江苏中天嘉诚 事务所 CPAs

所在协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs

2011年12月8日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上海众华沪银 事务所 CPAs

所在协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs

2011年12月8日

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

上海众华沪银会计师事务所
江苏分所

2014 2 19

同意调入
Agree the holder to be transferred to

众华会计师事务所
江苏分所

2014 2 19

胡志刚 320000440011

证书编号：No. of Certificate 320000440011

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

发证日期：Date of Issue 二〇〇九 七月 三十

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证年检检验合格，延期有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2012.1.1

2012 1 12

全国会计师事务所（特殊普通合伙）

此复印件与原件一致，再复印无效
仅供报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王鹰（310000030031）
您已通过2022年年检
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王鹰 310000030031

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
证书号码 No. of certificate
会员证号 Membership No.
注册会计师 Certified Public Accountant
注册单位 Affiliated institution
有效期至 Valid until
[illegible]

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，延期有效一年。
This certificate is valid for another year after

证书编号
No. of Certificate
注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期
Date of Issuance

王鹰(310000030031)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

王鹰(310000030031)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

全国会计师事务所（特殊普通合伙）

复印件与原件一致，再复印无效
仅供报告使用

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码
91310114084119251J

证照编号：14000090202603235389

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】

出 资 额　人民币3020.0000万元整

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　嘉定区市场监督管理局

2026 年 03 月 23 日

此复印件与原件一致，再复印无效，仅供报告使用

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

市场监督管理总局监制