

# 南京新港开发有限公司

## 2025 年年度报告



二〇二六年四月



## 重要提示

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

## 风险提示

截至目前，公司面临的风险因素与 2025 年半年度报告所提示的风险因素相比没有发生重大变化。

## 目录

释义.....	1
第一章 企业基本情况.....	2
一、企业名称.....	2
二、企业基本信息.....	2
三、信息披露事务负责人.....	2
四、控股股东、实际控制人、董监高或履行同等职责人员变动情况.....	2
五、发行人独立性情况.....	3
六、发行人违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度或发行文件约定或承诺的情况.....	3
七、发行人业务及经营情况.....	3
八、其他有息债务逾期情况.....	3
九、环境信息情况.....	4
十、中介机构情况.....	4
（一）会计师事务所信息.....	4
（二）主承销商、存续期管理机构.....	4
（三）资信评级机构.....	5
（四）报告期内中介机构变更情况.....	6
第二章 债务融资工具存续情况.....	6
一、存续债券情况.....	6
二、信用评级结果调整情况.....	9
三、债务融资工具募集资金使用情况.....	10
（一）募集资金使用情况.....	10
（二）募集资金用途变更情况.....	10
（三）募集资金特定用途使用情况.....	10
（四）募集资金用于建设项目情况.....	10
（五）募集资金专项账户运作情况.....	11
四、发行文件特殊条款的触发和执行情况.....	11
（一）报告期内选择权条款触发和执行情况.....	11
（二）报告期内投资人保护条款等特殊条款触发和执行情况.....	11
五、债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	11
（一）增信机制.....	11

(二) 偿债计划及其他偿债保障措施.....	12
第三章 报告期内重要事项.....	13
一、财务报告审计情况.....	13
二、会计政策、会计估计变更或会计差错更正.....	13
三、合并报表范围重大变化情况.....	13
四、合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%.....	13
五、资产受限情况.....	13
六、对外担保情况.....	14
七、信息披露事务管理制度变更情况.....	14
第四章 财务信息.....	15
第五章 备查文件.....	16
一、备查文件目录.....	16
二、查询地址.....	16
三、查询网站.....	16

## 释义

发行人/公司/本公司	指	南京新港开发总公司/南京新港开发有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2025年1-12月
报告期末	指	2025年12月末

# 第一章 企业基本情况

## 一、企业名称

中文名称	南京新港开发有限公司
中文简称	南京新港
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无

## 二、企业基本信息

法定代表人	赵艳梅
注册资本	人民币 8,963,635,097.71 元
实缴资本	人民币 8,963,635,097.71 元
注册地址	江苏省南京市南京经济技术开发区新港大道 100 号
办公地址	江苏省南京市南京经济技术开发区新港大道 100 号
邮政编码	210038
企业网址（如有）	/
电子信箱	359799703@qq.com

## 三、信息披露事务负责人

姓名	张轶
职位	副总经理
联系地址	江苏省南京市南京经济技术开发区新港大道 100 号
电话	025-85800867
传真	025-85899124
电子信箱	359799703@qq.com

## 四、控股股东、实际控制人、董监高或履行同等职责人员变动情况

适用 不适用

## 五、发行人独立性情况

**（一）发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：**

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

**（二）控股股东对企业非经营性资金占用情况：**

适用 不适用

## 六、发行人违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度或发行文件约定或承诺的情况

适用 不适用

## 七、发行人业务及经营情况

发行人业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化情况：

适用 不适用

## 八、其他有息债务逾期情况

适用 不适用

## 九、环境信息情况

是否属于应当履行环境信息披露义务的主体：

是 否

## 十、中介机构情况

### (一) 会计师事务所信息

名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	天津自贸试验区（东疆保税区）亚洲路 6865 号 金融贸易中心北区 1-1-2205-1
签字会计师姓名	潘朝阳、胡明

### (二) 主承销商、存续期管理机构

债券代码	102480141.IB
债券简称	24 南京新港 MTN001
主承销商/存续期管理机构：	
名称	南京银行股份有限公司
办公地址	南京市建邺区江山大街 88 号
联系人	曾云
联系电话	025-83079090
联席主承销商：	
名称	中信银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼、北 京市西城区复兴门内大街 2 号
联系人	赵志鹏、刘艳君
联系电话	010-66635951、025-84099085

债券代码	102480439.IB
债券简称	24 南京新港 MTN002
主承销商/存续期管理机构：	
名称	南京银行股份有限公司
办公地址	南京市建邺区江山大街 88 号

联系人	曾云
联系电话	025-83079090
联席主承销商:	
名称	中信银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区光华路10号院1号楼、北京市西城区复兴门内大街2号
联系人	赵志鹏、刘艳君
联系电话	010-66635951、025-84099085

债券代码	032400629.IB
债券简称	24 南京新港 PPN001
主承销商/存续期管理机构:	
名称	江苏银行股份有限公司
办公地址	江苏省南京市秦淮区中华路26号
联系人	朱恒
联系电话	025-51811721

债券代码	032400691.IB
债券简称	24 南京新港 PPN002
主承销商/存续期管理机构:	
名称	江苏银行股份有限公司
办公地址	江苏省南京市秦淮区中华路26号
联系人	朱恒
联系电话	025-51811721

### (三) 资信评级机构

债券代码	136747.SH
债券简称	16 南港 07
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

债券代码	188141.SH
债券简称	21 南港 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街83号701室

#### (四) 报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第二章 债务融资工具存续情况

### 一、存续债券情况

单位：亿元 币种：人民币

1.债券名称	南京新港开发有限公司2024年度第二期定向债务融资工具
2.债券简称	24 南京新港 PPN002
3.债券代码	032400691.IB
4.发行日	2024-4-9
5.起息日	2024-4-11
6.到期日	2028-4-11
7.债券余额	15.00
8.利率	2.82%
9.付息兑付方式	按年付息、到期一次还本
10.交易场所	银行间市场
11.主承销商	江苏银行股份有限公司
12.存续期管理机构	江苏银行股份有限公司
13.受托管理人	/

1.债券名称	南京新港开发有限公司2024年度第一期定向债务融资工具
2.债券简称	24 南京新港 PPN001
3.债券代码	032400629.IB
4.发行日	2024-3-4
5.起息日	2024-3-6
6.到期日	2028-3-6
7.债券余额	6.00
8.利率	2.95%
9.付息兑付方式	按年付息、到期一次还本
10.交易场所	银行间市场
11.主承销商	江苏银行股份有限公司
12.存续期管理机构	江苏银行股份有限公司

13.受托管理人	/
----------	---

1.债券名称	南京新港开发有限公司 2024 年度第二期中期票据
2.债券简称	24 南京新港 MTN002
3.债券代码	102480439.IB
4.发行日	2024-2-1
5.起息日	2024-2-5
6.到期日	2028-2-5
7.债券余额	15.00
8.利率	2.93%
9.付息兑付方式	按年付息、到期一次还本
10.交易场所	银行间市场
11.主承销商	南京银行股份有限公司,中国民生银行股份有限公司,中信银行股份有限公司
12.存续期管理机构	南京银行股份有限公司
13.受托管理人	/

1.债券名称	南京新港开发有限公司 2024 年度第一期中期票据
2.债券简称	24 南京新港 MTN001
3.债券代码	102480141.IB
4.发行日	2024-1-11
5.起息日	2024-1-15
6.到期日	2028-1-15
7.债券余额	7.00
8.利率	3.1%
9.付息兑付方式	按年付息、到期一次还本
10.交易场所	银行间市场
11.主承销商	南京银行股份有限公司,中国民生银行股份有限公司,中信银行股份有限公司
12.存续期管理机构	南京银行股份有限公司
13.受托管理人	/

1.债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行 2016年公司债券（第四期）
2.债券简称	16南港07
3.债券代码	136747.SH
4.发行日	2016-10-12
5.起息日	2016-10-17
6.到期日	2026-10-17
7.债券余额	5.00
8.利率	3.7%
9.付息兑付方式	按年付息、到期一次还本
10.交易场所	上海证券交易所
11.主承销商	华泰联合证券有限责任公司,长城证券股份有限公 司
12.存续期管理机构	-
13.受托管理人	华泰联合证券有限责任公司

1.债券名称	南京新港开发总公司 2021 年公开发行公司债券 (面向专业投资者)
2.债券简称	21南港01
3.债券代码	188141.SH
4.发行日	2021-5-31
5.起息日	2021-6-2
6.到期日	2026-6-2
7.债券余额	10.00
8.利率	4.20%
9.付息兑付方式	按年付息、到期一次还本
10.交易场所	上海证券交易所
11.主承销商	申万宏源证券有限公司,南京证券股份有限公司
12.存续期管理机构	-
13.受托管理人	申万宏源证券有限公司

1.债券名称	南京新港开发有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2.债券简称	23 新港 01
3.债券代码	251858.SH
4.发行日	2023-7-31
5.起息日	2023-8-1
6.到期日	2026-8-1
7.债券余额	5.00
8.利率	3.6%
9.付息兑付方式	按年付息、到期一次还本
10.交易场所	上海证券交易所
11.主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司
12.存续期管理机构	-
13.受托管理人	华泰联合证券有限责任公司

1.债券名称	南京新港开发有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2.债券简称	23 新港 02
3.债券代码	252103.SH
4.发行日	2023-8-25
5.起息日	2023-8-28
6.到期日	2026-8-28
7.债券余额	6.00
8.利率	3.47%
9.付息兑付方式	按年付息、到期一次还本
10.交易场所	上海证券交易所
11.主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司
12.存续期管理机构	-
13.受托管理人	华泰联合证券有限责任公司

## 二、信用评级结果调整情况

适用 不适用

### 三、债务融资工具募集资金使用情况

#### (一) 募集资金使用情况

表 1 募集资金使用情况（截至 2025 年 12 月 31 日）

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 南京新港 PPN001	6	偿还有息债务	商务服务业	6	6	一致	0
23 南京新港 MTN002	10	偿还有息债务	商务服务业	10	10	一致	0
24 南京新港 MTN001	7	偿还有息债务	商务服务业	7	7	一致	0
24 南京新港 MTN002	15	偿还有息债务	商务服务业	15	15	一致	0
24 南京新港 PPN001	6	偿还有息债务	商务服务业	6	6	一致	0
24 南京新港 PPN002	15	偿还有息债务	商务服务业	15	15	一致	0

#### (二) 募集资金用途变更情况

适用 不适用

#### (三) 募集资金特定用途使用情况

适用 不适用

#### (四) 募集资金用于建设项目情况

适用 不适用

#### (五) 募集资金专项账户运作情况

适用 不适用

债券代码	032280194.IB、102380473.IB、 102480141.IB、102480439.IB、 032400629.IB、032400691.IB
债券简称	22 南京新港 PPN001、23 南京新港 MTN002、24 南京新港 MTN001、24 南京 新港 MTN002、24 南京新港 PPN001、24 南京新港 PPN002
专项账户运作情况	本公司根据发行文件有关约定以及公司内部财务制度对募集资金进行管理，募集资金均正常提取使用
与募集说明书相关承诺的一致情况	保持一致

#### 四、发行文件特殊条款的触发和执行情况

##### (一) 报告期内选择权条款触发和执行情况

适用 不适用

##### (二) 报告期内投资人保护条款等特殊条款触发和执行情况

适用 不适用

#### 五、债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### (一) 增信机制

截至本报告批准报出日，发行人存续债务融资工具未设置增信机制。

## **（二）偿债计划及其他偿债保障措施**

报告期内，发行人存续债务融资工具相关偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书披露无变化，现状正常，且均得到有效执行。发行人本金及利息按期支付，通过登记托管机构和有关机构办理。

## 第三章 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 非标准意见 未经审计

### 二、会计政策、会计估计变更或会计差错更正

适用 不适用

### 三、合并报表范围重大变化情况

适用 不适用

### 四、合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

### 五、资产受限情况

适用 不适用

截至 2025 年 12 月 31 日末，发行人受限制资产情况如下：

单位：亿元

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	19.13	0.28	—	1.46
存货	163.75	48.37	—	29.54
其他非流动金融资产	14.83	0.25	—	1.67

合计	197.71	48.9	—	—
----	--------	------	---	---

报告期末无单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%以上的情况。

## 六、对外担保情况

(一) 报告期末对外担保金额:266,210.00 万元, 占当期末所有者权益合计的 9.45%。

(二) 报告期末尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情况:

适用 不适用

## 七、信息披露事务管理制度变更情况

适用 不适用

## 第四章 财务信息

南京新港开发有限公司 2025 年年度审计报告详见附件一

## 第五章 备查文件

### 一、备查文件目录

1. 载有公司负责人、主管会计负责人、会计机构负责人（主管会计人员）签名并盖章的财务报表；

2. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

3. 报告期内在协会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

### 二、查询地址

联系地址：南京市南京经济技术开发区新港大道 100 号

法定代表人：赵艳梅

联系人：张轶

联系电话：025-85800867

传真：025-85899124

邮政编码：210000

### 三、查询网站

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com.cn>）查询本报告及其他披露文件。



(以下无正文，仅为《南京新港开发有限公司 2025 年年度报告》之  
盖章页)



南京新港开发有限公司  
审计报告

立信中联审字[2026]D-1345号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）  
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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：津26UGZUXH9W



# 目 录

一、	审计报告	1—3
二、	财务报表	
1、	合并资产负债表	4—5
2、	母公司资产负债表	6—7
3、	合并利润表	8
4、	母公司资产负债表	9
5、	合并现金流量表	10
6、	母公司现金流量表	11
7、	合并所有者权益变动表	12—13
8、	母公司所有者权益变动表	14—15
9、	财务报表附注	16—101





立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

# 审计报告

立信中联审字[2026]D-1345号

南京新港开发有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了南京新港开发有限公司（以下简称“新港公司”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、强调事项段

我们提醒财务报表使用者关注，财务报表附注十资产负债表日后事项描述，新港公司因担保事项承担代偿本息及相关费用金额158,949.80万元，新港公司已确



认预计负债。新港公司已与平安信托有限责任公司签署《执行和解协议》，并按《执行和解协议》约定支付 70,650.00 万元，剩余款项尚未支付，并按约定计提延迟履行利息 4,431.45 万元。该担保事项未影响新港公司的运营。本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估新港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新港公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新港公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内



部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就新港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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国天津市

2026 年 4 月 29 日



# 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：南京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	1,913,428,239.67	1,734,845,517.62
交易性金融资产	五、（二）	1,319,844,580.62	1,307,374,660.62
衍生金融资产			
应收票据	五、（三）	8,200,000.00	
应收账款	五、（四）	2,329,918,060.01	2,724,701,240.27
应收款项融资	五、（五）	56,217,978.40	42,577,977.06
预付款项	五、（六）	82,149,268.24	79,211,199.90
其他应收款	五、（七）	21,838,742,162.08	21,093,482,494.35
存货	五、（八）	16,374,930,781.36	18,800,687,575.22
合同资产	五、（九）	1,545,818,323.01	1,769,534,026.63
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（十）	549,182,594.25	511,814,271.68
<b>流动资产合计</b>		<b>46,018,431,987.64</b>	<b>48,064,228,963.35</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款	五、（十一）	45,573,304.77	60,649,573.39
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（十二）	20,574,328,003.74	18,269,440,076.41
其他权益工具投资	五、（十三）	309,899,534.07	240,258,544.27
其他非流动金融资产	五、（十四）	1,483,097,548.28	1,739,404,334.59
投资性房地产	五、（十五）	1,215,469,961.06	929,597,090.04
固定资产	五、（十六）	654,617,427.69	476,169,349.53
在建工程	五、（十七）	153,809,733.64	122,335,323.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十八）	22,598,205.88	20,623,847.38
无形资产	五、（十九）	136,195,887.57	138,231,522.19
开发支出			
商誉	五、（二十）	44,110,489.86	44,110,489.86
长期待摊费用	五、（二十一）	19,613,418.74	17,165,845.24
递延所得税资产	五、（二十二）	881,485,010.29	889,828,172.15
其他非流动资产	五、（二十三）	19,041,635.47	43,483,193.91
<b>非流动资产合计</b>		<b>25,559,840,161.06</b>	<b>22,991,297,362.65</b>
<b>资产总计</b>		<b>71,578,272,148.70</b>	<b>71,055,526,326.00</b>

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

## 合并资产负债表(续)

2025年12月31日

编制单位: 南京新港开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、(二十五)	5,706,598,344.39	5,268,964,209.72
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、(二十六)	355,380,000.00	407,912,800.00
应付账款	五、(二十七)	3,564,288,141.39	3,827,191,392.95
预收款项	五、(二十八)	1,969,270.65	1,442,142.69
合同负债	五、(二十九)	1,211,103,727.91	1,771,205,401.27
应付职工薪酬	五、(三十)	293,618,194.86	342,016,428.05
应交税费	五、(三十一)	249,627,760.44	371,132,843.03
其他应付款	五、(三十二)	4,531,465,349.51	2,975,307,221.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、(三十三)	5,235,408,548.51	7,180,414,761.25
其他流动负债	五、(三十四)	985,713,260.27	1,307,454,411.14
<b>流动负债合计</b>		<b>22,135,172,597.93</b>	<b>23,453,041,611.22</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五、(三十五)	12,483,375,719.25	6,819,899,039.18
应付债券	五、(三十六)	5,947,776,302.68	8,144,274,268.13
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五、(三十七)	19,379,622.43	18,642,841.25
长期应付款	五、(三十八)	184,005,990.02	255,861,151.54
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、(三十九)	1,050,270,050.78	1,728,248,216.82
递延收益	五、(四十)	420,831.16	438,487.82
递延所得税负债	五、(二十二)	1,599,321,996.99	1,690,199,505.66
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>21,284,550,513.31</b>	<b>18,657,563,510.40</b>
<b>负债合计</b>		<b>43,419,723,111.24</b>	<b>42,110,605,121.62</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	五、(四十一)	8,963,635,097.71	8,963,635,097.71
其他权益工具	五、(四十二)		1,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			1,000,000,000.00
资本公积	五、(四十三)	-316,101,825.78	-49,345,846.83
减: 库存股			
其他综合收益	五、(四十四)	-1,546,932,838.16	-1,460,938,099.61
专项储备			
盈余公积	五、(四十五)	358,750,399.82	353,058,965.06
未分配利润	五、(四十六)	6,844,269,825.36	6,356,741,042.53
归属于母公司所有者权益合计		14,303,620,658.95	15,163,151,158.86
少数股东权益		13,854,928,378.51	13,781,770,045.52
<b>所有者权益合计</b>		<b>28,158,549,037.46</b>	<b>28,944,921,204.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>71,578,272,148.70</b>	<b>71,055,526,326.00</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



# 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：南京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		82,640,338.55	19,967,342.90
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		8,200,000.00	
应收账款	十二、（一）	571,739,949.57	829,653,148.77
应收款项融资			
预付款项			7,599,113.42
其他应收款	十二、（二）	19,107,256,962.07	20,147,234,910.51
存货		7,061,054,297.80	7,266,708,266.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		10,311,328.91	
<b>流动资产合计</b>		<b>26,841,202,876.90</b>	<b>28,271,162,782.27</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	1,991,038,493.21	1,987,638,493.21
其他权益工具投资		293,900,676.28	298,402,606.16
其他非流动金融资产			
投资性房地产		505,112,436.88	337,276,463.13
固定资产		1,148,468.06	1,213,381.74
在建工程			33,151,763.56
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		291,478,257.07	286,062,841.09
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,082,678,331.50</b>	<b>2,943,745,548.89</b>
<b>资产总计</b>		<b>29,923,881,208.40</b>	<b>31,214,908,331.16</b>

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

# 母公司资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 南京新港开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款		314,283,127.78	629,689,837.50
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		72,643,500.10	39,650,357.67
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		116,661,791.10	195,405,468.85
其他应付款		5,220,127,289.26	4,754,240,665.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,047,379,119.21	5,284,285,829.19
其他流动负债		8,200,000.00	
<b>流动负债合计</b>		<b>9,779,294,827.45</b>	<b>10,903,272,158.69</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		6,571,697,500.00	2,444,700,000.00
应付债券		4,297,776,302.68	6,894,274,268.13
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		184,005,990.02	255,861,151.54
长期应付职工薪酬			
预计负债		1,050,270,050.78	1,728,248,216.82
递延收益		55,395.12	138,487.82
递延所得税负债		35,618,570.76	37,081,876.76
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>12,139,423,809.36</b>	<b>11,360,304,001.07</b>
<b>负债合计</b>		<b>21,918,718,636.81</b>	<b>22,263,576,159.76</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本		8,963,635,097.71	8,963,635,097.71
其他权益工具			1,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			1,000,000,000.00
资本公积		3,531,703.59	3,531,703.59
减: 库存股			
其他综合收益		-1,534,819,573.39	-1,531,735,625.98
专项储备			
盈余公积		358,750,399.82	353,058,965.06
未分配利润		214,064,943.86	162,842,031.02
<b>所有者权益合计</b>		<b>8,005,162,571.59</b>	<b>8,951,332,171.40</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>29,923,881,208.40</b>	<b>31,214,908,331.16</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



# 合并利润表

## 2025年度

编制单位：南京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		4,412,683,206.42	4,509,057,102.03
其中：营业收入	五、（四十七）	4,412,683,206.42	4,509,057,102.03
<b>二、营业总成本</b>		4,357,815,326.15	4,450,338,733.59
其中：营业成本	五、（四十七）	3,504,016,295.09	3,848,720,063.72
税金及附加	五、（四十八）	79,471,695.00	-4,158,330.47
销售费用	五、（四十九）	206,074,791.30	80,350,522.87
管理费用	五、（五十）	283,839,828.67	243,833,796.80
研发费用	五、（五十一）	45,943,874.34	41,210,775.70
财务费用	五、（五十二）	238,468,841.75	240,381,904.97
其中：利息费用		956,831,304.08	888,966,974.52
利息收入		719,271,830.64	650,305,520.86
加：其他收益	五、（五十三）	5,950,753.39	7,616,141.07
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（五十四）	2,025,983,690.58	2,318,019,782.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,912,620,046.50	2,147,940,054.40
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（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、（五十五）	-211,046,798.04	24,778,532.56
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（五十六）	-91,817,648.32	-42,087,020.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（五十七）	-639,050,851.45	-773,775,399.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（五十八）	158,397.59	-558,974.43
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		1,145,045,424.02	1,592,711,430.19
加：营业外收入	五、（五十九）	470,224,868.23	3,987,116.55
减：营业外支出	五、（六十）	60,423,518.17	1,739,542,934.48
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		1,554,846,774.08	-142,844,387.74
减：所得税费用	五、（六十一）	-25,671,258.74	-107,577,325.03
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		1,580,518,032.82	-35,267,062.71
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,580,518,032.82	-35,267,062.71
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		493,610,217.59	-1,073,294,095.72
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,086,907,815.23	1,038,027,033.01
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-249,939,272.27	302,003,981.63
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-85,994,738.55	103,937,008.08
1、不能重分类进损益的其他综合收益		27,858,439.20	-7,216,858.11
（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		26,580,221.85	-5,716,436.51
（3）其他权益工具投资公允价值变动		1,278,217.35	-1,500,421.60
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-113,853,177.75	111,153,866.19
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-113,853,177.75	111,153,866.19
（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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-163,944,533.72	198,066,973.55
<b>七、综合收益总额</b>		1,330,578,760.55	266,736,918.92
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		407,615,479.04	-969,357,087.64
（二）归属于少数股东的综合收益总额		922,963,281.51	1,236,094,006.56

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司利润表

2025年度

编制单位：南京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、（四）	939,970,534.13	2,433,978,553.19
减：营业成本		848,081,228.09	2,233,192,419.63
税金及附加		18,153,152.21	15,219,579.32
销售费用			
管理费用		98,321,917.29	84,856,950.87
研发费用			
财务费用		59,935,778.81	54,003,766.56
其中：利息费用		763,632,874.93	663,828,194.68
利息收入		703,929,631.32	610,553,754.01
加：其他收益		7,260.43	8,319.16
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	211,048,385.62	190,973,194.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-23,402,958.04	1,073,084.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-495,576.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		103,131,145.74	238,264,857.99
加：营业外收入		300.00	17,821.14
减：营业外支出		52,013,680.97	1,738,455,493.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,117,764.77	-1,500,172,814.03
减：所得税费用		-6,186,582.83	15,008,741.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,304,347.60	-1,515,181,555.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		57,304,347.60	-1,515,181,555.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-3,083,947.41	1,986,509.45
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-3,083,947.41	1,986,509.45
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		-3,083,947.41	1,986,509.45
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		54,220,400.19	-1,513,195,046.42

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

## 2025年度

编制单位：南京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,317,091,085.11	4,748,349,293.48
收到的税费返还		1,407,129.91	2,117,966.50
收到其他与经营活动有关的现金		6,042,399,050.59	7,778,154,359.39
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>10,360,897,265.61</b>	<b>12,528,621,619.37</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,267,762,165.37	2,590,792,078.96
支付给职工以及为职工支付的现金		386,894,881.34	351,243,084.19
支付的各项税费		379,053,924.96	311,867,568.15
支付其他与经营活动有关的现金		5,258,793,524.76	8,276,143,331.74
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>8,292,504,496.43</b>	<b>11,530,046,063.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,068,392,769.18</b>	<b>998,575,556.33</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		425,438,259.42	364,757,763.96
取得投资收益收到的现金		828,597,754.54	1,168,777,247.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		173,094.02	165,651.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			139,084,669.92
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,254,209,107.98</b>	<b>1,672,785,332.73</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		119,159,453.97	106,568,034.26
投资支付的现金		2,221,843,159.26	172,265,684.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,341,002,613.23</b>	<b>278,833,718.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,086,793,505.25</b>	<b>1,393,951,614.46</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		22,770.00	7,850,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		22,770.00	7,850,000.00
取得借款收到的现金		17,627,556,680.07	16,992,930,809.78
收到其他与筹资活动有关的现金		146,000,000.00	586,621,155.47
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>17,773,579,450.07</b>	<b>17,587,401,965.25</b>
偿还债务支付的现金		15,556,218,000.00	18,434,620,960.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,416,511,083.66	1,568,634,682.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		323,628,320.72	325,191,798.72
支付其他与筹资活动有关的现金		1,482,582,079.85	176,660,557.16
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>18,455,311,163.51</b>	<b>20,179,916,200.32</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-681,731,713.44</b>	<b>-2,592,514,235.07</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-0.16</b>	<b>-618,989.76</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>299,867,550.33</b>	<b>-200,606,054.04</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,585,516,650.52	1,786,122,704.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,885,384,200.85</b>	<b>1,585,516,650.52</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 母公司现金流量表

2025年度

编制单位：南京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,252,821,627.45	2,822,311,086.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,590,693,206.10	5,060,688,513.89
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>4,843,514,833.55</b>	<b>7,882,999,600.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		602,290,254.46	653,959,139.93
支付给职工以及为职工支付的现金		66,927,702.08	78,293,206.43
支付的各项税费		173,461,596.09	176,598,608.28
支付其他与经营活动有关的现金		2,704,014,195.46	4,601,108,304.76
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,546,693,748.09</b>	<b>5,509,959,259.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,296,821,085.46</b>	<b>2,373,040,340.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		199,026,721.22	192,210,818.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			91,150.44
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>199,026,721.22</b>	<b>192,301,969.40</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,911,384.12	3,147,640.36
投资支付的现金		3,400,000.00	164,800,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>5,311,384.12</b>	<b>167,947,640.36</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>193,715,337.10</b>	<b>24,354,329.04</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,194,067,500.00	5,863,880,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>7,194,067,500.00</b>	<b>5,863,880,000.00</b>
偿还债务支付的现金		6,797,880,000.00	7,349,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		752,195,765.39	910,799,177.61
支付其他与筹资活动有关的现金		1,071,855,161.52	6,230,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>8,621,930,926.91</b>	<b>8,266,029,177.61</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,427,863,426.91</b>	<b>-2,402,149,177.61</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		62,672,995.65	-4,754,507.85
加：期初现金及现金等价物余额		19,967,342.90	24,721,850.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>82,640,338.55</b>	<b>19,967,342.90</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表  
2025年度

编制单位：北京新地开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额										少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益									小计			
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		-49,345,846.83		-1,460,938,099.61		353,058,965.06	6,356,741,042.53	15,163,151,158.86	13,781,770,045.52	28,944,921,204.38
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		-49,345,846.83		-1,460,938,099.61		353,058,965.06	6,356,741,042.53	15,163,151,158.86	13,781,770,045.52	28,944,921,204.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,000,000,000.00		-266,755,978.95		-85,994,738.55		5,691,434.76	487,528,782.83	-859,530,499.91	73,158,332.99	-786,372,166.92
（一）综合收益总额							-85,994,738.55			493,610,217.59	407,615,479.04	922,963,281.51	1,330,578,760.55
（二）所有者投入和减少资本			-1,000,000,000.00								-1,000,000,000.00	22,770.00	-999,977,230.00
1、所有者投入资本												22,770.00	22,770.00
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			-1,000,000,000.00								-1,000,000,000.00		-1,000,000,000.00
（三）利润分配									5,730,434.76	-5,730,434.76		-347,776,927.20	-347,776,927.20
1、提取盈余公积									5,730,434.76	-5,730,434.76			
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配												-338,776,927.20	-338,776,927.20
4、其他												-9,000,000.00	-9,000,000.00
（四）股东权益内部结转									-39,000.00	-351,000.00	-390,000.00		-390,000.00
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他									-39,000.00	-351,000.00	-390,000.00		-390,000.00
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他					-266,755,978.95						-266,755,978.95	-502,050,791.32	-768,806,770.27
四、本年年末余额	8,963,635,097.71				-316,101,825.78		-1,546,932,838.16		358,750,399.82	6,844,269,825.36	14,303,620,658.95	13,854,928,378.51	28,158,549,037.46

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



合并所有者权益变动表（续）  
2025年度

编制单位：南京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额											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、上年年末余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		46,233,474.41		-1,564,875,107.69		353,058,965.06	7,430,035,138.25	16,228,087,567.74	12,797,035,778.23	29,025,123,345.97
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		46,233,474.41		-1,564,875,107.69		353,058,965.06	7,430,035,138.25	16,228,087,567.74	12,797,035,778.23	29,025,123,345.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-95,579,321.24		103,937,008.08			-1,073,294,095.72	-1,064,936,408.88	984,734,267.29	-80,202,141.59
（一）综合收益总额							103,937,008.08			-1,073,294,095.72	-969,357,087.64	1,236,094,006.56	266,736,918.92
（二）所有者投入和减少资本												7,850,000.00	7,850,000.00
1、所有者投入资本												7,850,000.00	7,850,000.00
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												-426,928,546.72	-426,928,546.72
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配												-426,928,546.72	-426,928,546.72
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他					-95,579,321.24						-95,579,321.24	167,718,807.45	72,139,486.21
四、本年年末余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		-49,345,846.83		-1,460,938,099.61		353,058,965.06	6,356,741,042.53	15,163,151,158.86	13,781,770,045.52	28,944,921,204.38

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人





## 母公司所有者权益变动表

2025年度

编制单位：北京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			本期金额						
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		3,531,703.59		-1,531,735,625.98		353,058,965.06	162,842,031.02	8,951,332,171.40
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		3,531,703.59		-1,531,735,625.98		353,058,965.06	162,842,031.02	8,951,332,171.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,000,000,000.00				-3,083,947.41		5,691,434.76	51,222,912.84	-946,169,599.81
（一）综合收益总额							-3,083,947.41			57,304,347.60	54,220,400.19
（二）所有者投入和减少资本			-1,000,000,000.00								-1,000,000,000.00
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他			-1,000,000,000.00								-1,000,000,000.00
（三）利润分配									5,730,434.76	-5,730,434.76	
1、提取盈余公积									5,730,434.76	-5,730,434.76	
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转									-39,000.00	-351,000.00	-390,000.00
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他									-39,000.00	-351,000.00	-390,000.00
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	8,963,635,097.71				3,531,703.59		-1,534,819,573.39		358,750,399.82	214,064,943.86	8,005,162,571.59

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人





## 母公司所有者权益变动表（续）

2025年度

编制单位：南京新港开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		3,531,703.59		-1,533,722,135.43		353,058,965.06	1,678,023,586.89	10,464,527,217.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		3,531,703.59		-1,533,722,135.43		353,058,965.06	1,678,023,586.89	10,464,527,217.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,986,509.45			-1,515,181,555.87	-1,513,195,046.42
（一）综合收益总额							1,986,509.45			-1,515,181,555.87	-1,513,195,046.42
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	8,963,635,097.71		1,000,000,000.00		3,531,703.59		-1,531,735,625.98		353,058,965.06	162,842,031.02	8,951,332,171.40

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



## 南京新港开发有限公司 2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

#### (一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

南京新港开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)经南京经济技术开发区市场监督管理局核准登记, 成立于 1992 年 4 月 12 日, 统一社会信用代码为 91320192608964318G。公司法定代表人: 赵艳梅。公司住所: 南京经济技术开发区新港大道 100 号; 公司类型: 有限责任公司(国有控股)。

2008 年根据南京市人民政府国有资产监督管理委员会“宁国资委产[2008]122 号”文件通知, 公司出资人由南京市人民政府国有资产监督管理委员会变更为南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司。

2013 年 11 月 8 日, 工商资料显示本公司注册资本由 126,363.51 万元人民币变更为 176,363.509771 万元人民币, 2014 年 12 月 24 日, 本公司注册资本变更为 346,363.509771 万元人民币, 2015 年 12 月 25 日, 本公司注册资本变更为 496,363.509771 万元人民币, 2016 年 11 月 17 日, 本公司注册资本变更为 696,363.509771 万元人民币; 2017 年 12 月 5 日, 本公司注册资本变更为 896,363.509771 万元人民币; 以上变更于 2013、2014、2015、2016、2017 经南京市国资委批复同意分别增资 12 亿元、10 亿元、15 亿元、20 亿元、20 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日, 公司注册资本为 8,963,635,097.71 元, 公司股东及其所持股份情况如下: 南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司出资 8,724,165,097.71 元, 占注册资本 97.33%; 南京紫金资产管理有限公司(原南京市投资公司)出资 239,470,000.00 元, 占注册资本 2.67%。

#### (二) 企业的业务性质和主要经营活动。

公司经营范围: 物资供应; 国内贸易; 投资兴办企业、企业管理服务; 项目开发; 仓储服务; 市政基础设施建设; 土地成片开发; 设备租赁。(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) 一般项目: 住房租赁(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

#### (三) 母公司以及集团总部的名称。

母公司为南京新港开发有限公司, 母公司的集团总部为南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司。



#### （四）营业期限

本公司营业期限：2021 年 9 月 24 日至无固定期限。

#### （五）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本公司财务报告由公司董事会批准报出，批准报出日以签字人及其签字日期为准。

### 二、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（以下简称“企业会计准则”）编制，并按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）披露有关财务信息。

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

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。本财务报表以持续经营为基础编制。

### 三、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对金融工具、投资性房地产、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注“三、（十一）金融工具”、“三、（十六）投资性房地产”、“三、（三十）收入”。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### （二）会计期间

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

#### （三）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。

#### （四）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人



民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### (五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	营业收入、净利润或总资产、净资产金额超过合并报表的 15%
重要的合营或联营企业	按持股比例计算的净利润或净资产金额超过合并报表的 15%

#### (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

#### (七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 1. 控制的判断标准

控制，是指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。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

##### 2. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

##### 3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。



所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （2）处置子公司或业务



### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

### ②分步处置子公司

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

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

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，本公司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。

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

### (3) 购买子公司少数股权



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

#### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认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）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十五）长期股权投资”。

### （九）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### （十）外币业务和外币报表折算

#### 1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除



属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

## 2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

### (十一) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### 1. 金融工具的分类

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

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，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）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否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（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照上述条件，本公司指定的这类金融资产主要包括：（具体描述指定的情况）

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

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

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。



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

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件, 本公司指定的这类金融负债主要包括: (具体描述指定的情况)

## 2. 金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时, 将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

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

终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入当期损益。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

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

终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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



允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：



1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

#### 4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### 5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用



数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

## 6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

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

### (十二) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

#### 1. 应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款

对于应收票据、应收账款、应收款项融资，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资，或在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

##### (1) 应收票据



组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	银行承兑票据	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

## (2) 应收账款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	低风险组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

## (3) 其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	低风险组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

## (4) 应收款项融资

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
银行承兑汇票	信用等级较低的银行	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
应收账款	应收一般经销商	
商业承兑汇票	信用风险较高的企业	

## (5) 长期应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成	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
组合二	其他	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未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

## 2. 合同资产

## (1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（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单独列示。

## (2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三（十二）相关会计处理。



### (十三) 存货

#### 1. 存货的分类

房地产业务的存货分为库存材料、开发成本、出租开发产品和开发产品等；生产制造部分的存货分为原材料、委托加工物资、低值易耗品、包装物、在产品、产成品等；消耗性生物资产主要为苗木成本。

#### 2. 发出存货的计价方法

房地产业务存货按照个别计价法；其他类别存货发出时按加权平均法计价。

#### 3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

#### 5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

(1) 存货可变现净值的确定

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

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

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(2) 存货跌价准备确认和计提的一般原则



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

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

#### **(十四) 持有待售**

##### **1. 本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：**

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

##### **2. 本公司将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。

##### **3. 列报方法**

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

#### **(十五) 长期股权投资**

##### **1. 共同控制、重大影响的判断标准**

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



对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

## 2. 初始投资成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均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和应支付的相关税费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。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

## 3. 后续计量及损益确认方法

### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包



含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### （2）权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理”。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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。因被投资单位除净



损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## (十六) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等（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）。

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

## (十七) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；



(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2. 固定资产分类

根据本公司实际情况确定固定资产类别，包括：房屋及建筑物、机器设备、通用设备、运输设备、其他设备等。

## 3. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	3-5	9.70~1.90
机器设备	年限平均法	8-25	3-5	12.13~3.80
通用设备	年限平均法	8-25	3-5	12.13~3.80
运输设备	年限平均法	5-20	3-5	19.40~4.75
其他设备	年限平均法	5-20	3-5	19.40~4.75

## (十八) 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、(二十二)“长期资产减值”。

## (十九) 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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



借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3. 暂停资本化期间

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

## 4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

## (二十) 使用权资产



除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

## (二十一) 无形资产

### 1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。



## (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### 2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	摊销年限（年）
土地使用权	40-50
专利技术	5-10
软件	3-10

### 3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每期末，公司对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。本期公司没有使用寿命不确定的无形资产。

### 4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

### 5. 开发阶段支出资本化的具体条件

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

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；



(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (二十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，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。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (二十三) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修改造工程。

### 1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### 2. 摊销年限

长期待摊费用摊销期限为三至十年。



## (二十四) 合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## (二十五) 职工薪酬

### 1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### 2. 离职后福利的会计处理方法

#### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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



公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

### 3. 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### 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。

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。

## (二十六) 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该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。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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；
3. 本公司合理确定将行使的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的，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。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

1. 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

2. 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

## (二十七) 预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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



## 2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

### (二十八) 股份支付

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

#### 1. 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。



如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## 2. 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### (二十九) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- 1.存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- 2.包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- 3.包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- 4.存在间接地形成合同义务的合同条款；
- 5.发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。



### (三十) 收入

#### 1. 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

#### 2. 可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有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。

#### 3. 重大融资成分

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，企业预计客户取得商品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。

#### 4. 非现金对价

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，本公司参照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，应当作为可变对价按照相关规定进行会计处理。

#### 5. 应付客户对价



对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与承诺支付客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品。

#### 6. 附有销售退回条款的销售

对于附有销售退回条款的销售，我公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。于每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，如有变化，作为会计估计变更进行会计处理。

#### 7. 附有质量保证条款的销售

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

#### 8. 主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

#### 9. 附有客户额外购买选择权的销售

对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的，应当作为单项履约义务，按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权，但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的，不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

#### 10. 向客户授予知识产权许可



向客户授予知识产权许可的，本公司按照准则相关规定评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，应当进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。

同时满足下列条件时，作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入；否则，作为在某一时点履行的履约义务确认相关收入：

- (1) 合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动；
- (2) 该活动对客户将产生有利或不利影响；
- (3) 该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，应当在下列两项孰晚的时点确认收入：

- (1) 客户后续销售或使用行为实际发生；
- (2) 企业履行相关履约义务。

## 11. 售后回购交易

对于售后回购交易，本公司区分下列两种情形分别进行会计处理：

(1) 因存在与客户的远期安排而负有回购义务或本公司享有回购权利的，本公司作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的，应当视为租赁交易，按照准则相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的，应当视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

(2) 本公司负有应客户要求回购商品义务的，应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求权的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的，企业应当将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条(1)规定进行会计处理；否则，本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易，按照准则相关规定进行会计处理。

## 12. 客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。



### 13. 无需退回的初始费

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格，并评估该初始费是否与向客户转让已承诺的商品相关。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费应当作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

本公司收取了无需退回的初始费且为履行合同应开展初始活动，但这些活动本身并没有向客户转让已承诺的商品的，该初始费与未来将转让的已承诺商品相关，应当在未来转让该商品时确认为收入，本公司在确定履约进度时不考虑这些初始活动；本公司为该初始活动发生的支出应当按照准则相关规定确认为一项资产或计入当期损益。

### 14. 具体原则

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

#### （1）按履约进度确认的收入

本公司代建业务、建造服务、园区管理及服务业务、担保业务及租赁业务属于按履约进度确认收入的业务。

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含代建业务、担保业务及租赁业务的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

#### （2）按时点确认的收入

本公司房地产销售业务属于在某一时点履行的履约义务。

房地产销售业务需满足以下条件：

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

### （三十一）合同成本

#### 1. 合同取得成本



本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

## 2. 合同履约成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

## 3. 合同成本减值

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。

## （三十二）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司对于货币性资产的政府补助，按照收到的金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间



计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

### (三十三) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### (三十四) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。



## 1. 本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新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，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

## 2. 本公司作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

### (1) 经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

### (2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内（含一年）收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

## (三十五) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

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。

## (三十六) 重要会计政策和会计估计的变更



### 1. 重要会计政策变更

本公司报告期内未发生会计政策变更。

### 2. 重要会计估计变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

## 四、税项

### (一)主要税种及税率

税种	计税依据	税率及征收率
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%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
教育费附加	应纳增值税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让土地的增值部分	30%-60%

### (二)重要的税收优惠政策及依据

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

### (三)其他说明

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

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

## 五、合并财务报表项目注释

### (一)货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	811,633.26	539,353.10
银行存款	1,909,987,379.55	1,587,141,262.78



项目	期末余额	上年年末余额
其他货币资金	2,629,226.86	147,164,901.74
合计	1,913,428,239.67	1,734,845,517.62
其中：存放在境外的款项总额		

注：使用有限制的资金参见附注五、（二十四）所示。

## （二）交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,319,844,580.62	1,307,374,660.62
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,204,654,782.64	1,286,993,945.28
理财产品	115,189,797.98	20,380,715.34
合计	1,319,844,580.62	1,307,374,660.62

## （三）应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	8,200,000.00	
合计	8,200,000.00	

### 1. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		8,200,000.00
合计		8,200,000.00

## （四）应收账款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	1,259,823,907.64	1,293,080,349.06
1 至 2 年（含 2 年）	199,360,216.04	325,943,947.02
2 至 3 年（含 3 年）	206,648,966.39	1,125,029,823.55
3-4 年（含 4 年）	770,398,194.32	7,526,328.53
4-5 年（含 5 年）	5,826,957.31	46,804,858.71
5 年以上	61,579,023.61	35,031,289.67
小计	2,503,637,265.31	2,833,416,596.54
减：坏账准备	173,719,205.30	108,715,356.27
合计	2,329,918,060.01	2,724,701,240.27



## 2. 按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,503,637,265.31	100.00	173,719,205.30	6.94	2,329,918,060.01
其中：1. 账龄组合	1,140,025,176.19	45.53	173,719,205.30	15.24	966,305,970.89
2. 低风险组合	1,363,612,089.12	54.47			1,363,612,089.12
合计	2,503,637,265.31	100.00	173,719,205.30	6.94	2,329,918,060.01

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,833,416,596.54	100.00	108,715,356.27	3.84	2,724,701,240.27
其中：1. 账龄组合	784,425,309.49	27.68	108,715,356.27	13.86	675,709,953.22
2. 低风险组合	2,048,991,287.05	72.32			2,048,991,287.05
合计	2,833,416,596.54	100.00	108,715,356.27	3.84	2,724,701,240.27

## (1) 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	725,553,295.99	23,006,921.97	3.17
1 至 2 年 (含 2 年)	148,031,324.76	15,369,108.78	10.38
2 至 3 年 (含 3 年)	70,425,997.33	14,494,286.60	20.58
3 至 4 年 (含 4 年)	144,830,691.63	72,489,422.87	50.05
4 至 5 年 (含 5 年)	5,826,957.31	3,002,555.91	51.53
5 年以上	45,356,909.17	45,356,909.17	100.00
合计	1,140,025,176.19	173,719,205.30	

续上表

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	406,644,837.62	13,423,634.64	3.30
1 至 2 年 (含 2 年)	168,118,815.83	17,649,484.63	10.50
2 至 3 年 (含 3 年)	150,272,467.42	30,167,178.53	20.07



项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3 至 4 年 (含 4 年)	7,526,328.53	3,914,432.98	52.01
4 至 5 年 (含 5 年)	16,831,570.42	8,529,335.82	50.67
5 年以上	35,031,289.67	35,031,289.67	100.00
合计	784,425,309.49	108,715,356.27	

### 3. 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提						
按组合计提	108,715,356.27	67,709,995.39		2,706,146.36	173,719,205.30	
合计	108,715,356.27	67,709,995.39		2,706,146.36	173,719,205.30	

### 4. 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	2,706,146.36

### 5. 按欠款方归集的期末余额重要的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
南京经济技术开发区管理委员会	989,591,808.85	39.53	71,979,157.44
南京市龙潭物流基地管委会	687,464,771.21	27.46	
南京新港红枫建设发展有限公司	238,492,524.05	9.53	12,647,164.39
南京新港东区建设发展有限公司	130,863,555.50	5.23	6,786,658.38
南京地铁小镇开发建设集团有限公司	69,890,763.60	2.79	2,096,722.91
合计	2,116,303,423.21	84.54	93,509,703.12

## (五) 应收款项融资

### 1. 应收款项融资情况

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	56,217,978.40	42,577,977.06
合计	56,217,978.40	42,577,977.06

### 2. 期末公司无质押的应收款项融资

### 3. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据



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

## (六) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	41,114,132.51	50.05	41,989,090.01	53.00
1 至 2 年 (含 2 年)	10,907,892.46	13.28	10,785,044.31	13.62
2 至 3 年 (含 3 年)	10,418,490.37	12.68	11,961,095.93	15.10
3 年以上	19,708,752.90	23.99	14,475,969.65	18.28
合计	82,149,268.24	100.00	79,211,199.90	100.00

## 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
南京市栖霞区住房和建设局	15,536,389.10	18.91
南京港华燃气有限公司	14,656,659.51	17.84
南京市物业服务指导中心	11,112,144.25	13.53
南京市江宁区住房保障和房产局	6,081,294.32	7.40
江苏耐斯坦建设有限公司	5,032,027.84	6.13
合计	52,418,515.02	63.81

## (七) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	4,835,750.00	
其他应收款	21,833,906,412.08	21,093,482,494.35
合计	21,838,742,162.08	21,093,482,494.35

## 1. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	6,485,155,039.57	7,593,530,553.27
1 至 2 年 (含 2 年)	6,755,813,214.44	8,291,821,548.32
2 至 3 年 (含 3 年)	7,500,268,824.61	5,164,315,270.98



账龄	期末余额	上年年末余额
3至4年(含4年)	1,075,528,562.43	12,737,472.76
4至5年(含5年)	12,413,974.04	718,971.20
5年以上	764,617,372.62	767,960,046.94
小计	22,593,796,987.71	21,831,083,863.47
减: 坏账准备	759,890,575.63	737,601,369.12
合计	21,833,906,412.08	21,093,482,494.35

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
备用金	543,519.34	682,319.97
保证金	18,533,964.23	27,331,064.71
代收代扣款项	119,965,820.22	163,867,720.53
往来款	22,451,620,227.53	21,637,873,601.22
其他	3,133,456.39	1,329,157.04
小计	22,593,796,987.71	21,831,083,863.47
减: 坏账准备	759,890,575.63	737,601,369.12
合计	21,833,906,412.08	21,093,482,494.35

## (3) 按单项计提坏账准备

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
南京第二热电有限公司	168,300,000.00	168,300,000.00	100.00	预计无法全部收回
南京建工产业集团有限公司	416,383,300.00	416,383,300.00	100.00	逾期担保全额代偿
季昌群	1,791,800.00	1,791,800.00	100.00	担保代偿诉讼费, 预计无法收回
合计	586,475,100.00	586,475,100.00	100.00	

## (4) 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)	
上年年末余额	152,918,069.12		584,683,300.00	737,601,369.12
期初其他应收款账面余额在本期:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
本期计提	20,556,227.93		1,791,800.00	22,348,027.93
本期转回				
本期转销				
本期核销	58,821.42			58,821.42
其他变动				
期末余额	173,415,475.63		586,475,100.00	759,890,575.63

## (5) 坏账准备变动情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	584,683,300.00	1,791,800.00				586,475,100.00
账龄组合	152,918,069.12	20,556,227.93		58,821.42		173,415,475.63
合计	737,601,369.12	22,348,027.93		58,821.42		759,890,575.63

## (6) 本期无实际核销的其他应收款。

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	58,821.42

## (7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京经济技术开发区管理委员会	往来款	18,318,990,515.16	1 年以内、1-2 年、2-3 年	81.08	
南京市龙潭物流基地管委会	往来款	1,078,927,481.31	1-2 年、2-3 年、3 年以上	4.78	
南京新港东区建设发展有限公司	往来款	1,524,627,382.83	1 年以内	6.75	41,624,915.83
南京建工产业集团有限公司	往来款	416,383,300.00	2-3 年	1.84	416,383,300.00
南京栖霞沿江发展有限公司	往来款	372,393,508.30	5 年以上	1.65	
合计	—	21,711,322,187.60	—	96.10	458,008,215.83

## (八) 存货

## 1. 存货分类

项目	期末金额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	13,942,624,137.69	1,090,174,822.39	12,852,449,315.30



项目	期末金额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	3,724,248,764.15	427,540,820.38	3,296,707,943.77
合同履约成本	128,556,106.16		128,556,106.16
消耗性生物资产	9,899,523.61	6,711,012.69	3,188,510.92
原材料	56,018,760.10		56,018,760.10
周转材料	8,794,397.94		8,794,397.94
库存商品	18,335,385.58	1,464,449.79	16,870,935.79
发出商品	12,344,811.38		12,344,811.38
合计	17,900,821,886.61	1,525,891,105.25	16,374,930,781.36

(续上表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	16,625,392,063.17	986,985,944.14	15,638,406,119.03
开发产品	3,239,209,525.75	381,150,533.56	2,858,058,992.19
合同履约成本	208,685,155.56		208,685,155.56
消耗性生物资产	10,720,805.78	6,992,295.56	3,728,510.22
原材料	50,951,866.12	61,072.62	50,890,793.50
周转材料	9,415,387.38		9,415,387.38
库存商品	23,162,993.35	829,218.97	22,333,774.38
发出商品	9,168,842.96		9,168,842.96
合计	20,176,706,640.07	1,376,019,064.85	18,800,687,575.22

## 2. 存货跌价准备/合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	61,072.62			61,072.62		0.00
库存商品	829,218.97	818,287.33		183,056.51		1,464,449.79
开发成本	986,985,944.14	638,232,564.12			535,043,685.87	1,090,174,822.39
开发产品	381,150,533.56		535,043,685.87	488,653,399.05		427,540,820.38
消耗性生物资产	6,992,295.56			281,282.87		6,711,012.69
合计	1,376,019,064.85	639,050,851.45	535,043,685.87	489,178,811.05	535,043,685.87	1,525,891,105.25

## (九) 合同资产

## 1. 合同资产情况



项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程类合同	1,545,818,323.01		1,545,818,323.01	1,769,534,026.63		1,769,534,026.63
合计	1,545,818,323.01		1,545,818,323.01	1,769,534,026.63		1,769,534,026.63

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

#### (十) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税、预缴税金	544,615,330.17	509,836,252.25
合同取得成本	4,388,692.68	1,978,019.43
待摊费用	178,571.40	
合计	549,182,594.25	511,814,271.68

#### (十一) 发放贷款和垫款

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

#### (十二) 长期股权投资



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
南京 LG 新港新技术有限公司	438,854,798.27			64,466,702.47			99,862,896.53			403,458,604.21	
南京栖霞建设仙林有限公司	6,553,407.23			3,250,627.17						9,804,034.40	
鑫元基金管理有限公司	709,110,363.00			47,513,037.40						756,623,400.40	
南京高科新浚投资管理有限公司	11,702,261.16			661,309.60						12,363,570.76	
南京高科新浚股权投资合伙企业（有限合伙）	3,839,837.20			-202,408.74						3,637,428.46	
南京高科新浚成长一期股权投资合伙企业（有限合伙）	724,069,143.49		205,729,773.21	-77,754,903.29						440,584,466.99	
南京银行股份有限公司	15,594,805,696.76	2,153,164,908.36		1,998,918,868.78	-251,370,354.37	-767,864,072.99	597,554,873.77			18,130,100,172.77	
南京高科新浚二期股权投资合伙企业（有限合伙）	194,849.54			-194,849.54						0.00	
南京高科新浚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	623,277,025.63		16,083,889.14	-115,415,435.99						491,777,700.50	
南京高科新浚创信股权投资合伙企业（有限合伙）	131,349,502.40	178,500,000.00		-8,594,005.08						301,255,497.32	
南京新浚创星管理咨询合伙企业（有限合伙）		52,593.75		-21,528.55						31,065.20	
南京新港科技创业投资有限公司	11,357,091.40			-1,322.01	152,864.75					11,508,634.14	
南京华睿凯鼎投资中心（有限合伙）	13,189,853.99			-6,425.40						13,183,428.59	
南京新港建设咨询服务有限公司	1,136,246.34		1,136,626.02	379.68						0.00	
小计	18,269,440,076.41	2,331,717,502.11	222,950,288.37	1,912,620,046.50	-251,217,489.62	-767,864,072.99	697,417,770.30	0.00	0.00	20,574,328,003.74	



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	18,269,440,076.41	2,331,717,502.11	222,950,288.37	1,912,620,046.50	-251,217,489.62	-767,864,072.99	697,417,770.30	0.00	0.00	20,574,328,003.74	

## (十三)其他权益工具投资

项目	上年年末余额	追加投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	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
南京长江发展股份有限公司	9,764,594.00							9,764,594.00	拟长期持有
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	3,240,900.00							3,240,900.00	拟长期持有
华能南京新港综合能源有限责任公司	77,052,783.68		669,331.44		8,189,615.12		10,896,626.32	77,722,115.12	拟长期持有
南京宁溧高科技产业园开发有限公司	44,344,624.26			175.02	13,344,449.24			44,344,449.24	拟长期持有
南京宝日钢丝制品有限公司	40,079,518.05		105,688.88		15,198,284.93		3,182,977.21	40,185,206.93	拟长期持有
南京市高新技术风险投资股份有限公司	46,603,474.68			3,653,604.03	32,949,870.65			42,949,870.65	拟长期持有
南京 LG 新港新技术有限公司									拟长期持有
南京经开环境监测有限公司	10,686,946.20		2,172,053.32		7,858,999.52			12,858,999.52	拟长期持有
南京第二热电有限公司						633,433,270.30			拟长期持有
南京华伦纸业有限公司	390,000.00								拟长期持有
淮安新港建设有限公司						6,000,000.00			拟长期持有



南京中电熊猫家电有限公司						10,000,000.00			拟长期持有
南京中电熊猫液晶显示科技有限公司						903,600,000.00			拟长期持有
中国开发区招商大厦股份公司	500,000.00							500,000.00	拟长期持有
猴王股份有限公司	792,000.00			220,000.00		9,119,490.00		572,000.00	拟长期持有
南京新尧新城开发建设有限公司						99,500,000.00			拟长期持有
宝钢集团南京轧钢总厂						61,120,000.00			拟长期持有
南京新华日液晶显示技术有限公司						51,317,700.00			拟长期持有
南京经开区招商发展有限公司	1,289,838.33		1,475,132.93			235,028.74		2,764,971.26	拟长期持有
南京经开国内招商发展有限公司	963,420.87		738,836.59		702,257.46			1,702,257.46	拟长期持有
南京经开国际招商发展有限公司	550,444.20		500,171.69		50,615.89			1,050,615.89	拟长期持有
南京栖霞三区融合投资发展合伙企业（有限合伙）	4,000,000.00	8,000,000.00		5,004.39		5,004.39		11,994,995.61	拟长期持有
南京经开发展基金合伙企业（有限合伙）		60,326,700.00		78,141.61		78,141.61		60,248,558.39	拟长期持有
合计	240,258,544.27	68,326,700.00	5,661,214.85	3,956,925.05	78,294,092.81	1,774,408,635.04	14,079,603.53	309,899,534.07	



## (十四) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,483,097,548.28	1,739,404,334.59
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,483,097,548.28	1,739,404,334.59
衍生金融资产		
其他		
合计	1,483,097,548.28	1,739,404,334.59

## (十五) 投资性房地产

## 1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.上年年末余额	1,349,262,483.40	212,721,410.20	1,561,983,893.60
2.本期增加金额	334,023,683.83		334,023,683.83
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	191,289,973.49		191,289,973.49
(3) 其他转入	142,733,710.34		142,733,710.34
3.本期减少金额	2,000,000.00		2,000,000.00
—处置	2,000,000.00		2,000,000.00
—其他转出			
4.期末余额	1,681,286,167.23	212,721,410.20	1,894,007,577.43
二、累计折旧和累计摊销			
1.上年年末余额	487,437,588.95	71,539,818.29	558,977,407.24
2.本期增加金额	40,852,475.51	7,298,337.30	48,150,812.81
(1) 计提或摊销	40,852,475.51	7,298,337.30	48,150,812.81
3.本期减少金额	2,000,000.00		2,000,000.00
—处置	2,000,000.00		2,000,000.00
—其他转出			
4.期末余额	526,290,064.46	78,838,155.59	605,128,220.05
三、减值准备			
1.上年年末余额	73,409,396.32		73,409,396.32
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
—处置			
—其他转出			



项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
4.期末余额	73,409,396.32		73,409,396.32
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,081,586,706.45	133,883,254.61	1,215,469,961.06
2.上年年末账面价值	788,415,498.13	141,181,591.91	929,597,090.04

## (十六) 固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	654,617,427.69	476,169,349.53
固定资产清理		
合计	654,617,427.69	476,169,349.53

## 1. 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	通用设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值						
1、上年年末余额	647,656,651.93	118,137,115.70	33,233,424.47	14,589,044.82	2,898,333.95	816,514,570.87
2、本期增加金额	218,927,135.57	14,352,988.19	3,174,550.01	430,449.96	10,025.00	236,895,148.73
(1) 购置	179,985.14	14,352,988.19	1,493,661.06	430,449.96	10,025.00	16,467,109.35
(2) 在建工程转入			1,680,888.95			1,680,888.95
(3) 企业合并增加						
(4) 其他	218,747,150.43					218,747,150.43
3、本期减少金额	19,825.66	8,448,055.39	817,603.81	736,544.82		10,022,029.68
(1) 处置或报废	19,825.66	8,448,055.39	817,603.81	736,544.82		10,022,029.68
(2) 其他						
4、期末余额	866,563,961.84	124,042,048.50	35,590,370.67	14,282,949.96	2,908,358.95	1,043,387,689.92
二、累计折旧						
1、上年年末余额	261,768,023.60	41,773,871.94	24,095,784.26	10,403,041.91	2,304,499.63	340,345,221.34
2、本期增加金额	35,890,690.01	15,003,381.18	4,388,322.68	1,009,534.39	10,471.17	56,302,399.43
(1) 计提	35,890,690.01	15,003,381.18	4,388,322.68	1,009,534.39	10,471.17	56,302,399.43
(2) 企业合并增加						
3、本期减少金额	5,609.01	6,525,346.82	753,191.34	593,211.37		7,877,358.54
(1) 处置或报废	5,609.01	6,525,346.82	753,191.34	593,211.37		7,877,358.54
(2) 其他						



项目	房屋及建筑物	机器设备	通用设备	运输设备	其他	合计
4、期末余额	297,653,104.60	50,251,906.30	27,730,915.60	10,819,364.93	2,314,970.80	388,770,262.23
三、减值准备						
1、上年年末余额						
2、本期增加金额						
(1) 计提						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4、期末余额						
四、账面价值						
1、期末账面价值	568,910,857.24	73,790,142.20	7,859,455.07	3,463,585.03	593,388.15	654,617,427.69
2、上年年末账面价值	385,888,628.33	76,363,243.76	9,137,640.21	4,186,002.91	593,834.32	476,169,349.53

## (十七) 在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	153,809,733.64	122,335,323.69
合计	153,809,733.64	122,335,323.69

## 1. 在建工程

## (1) 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发公司业务用房				33,151,763.56		33,151,763.56
跨境产业园	146,252,766.26		146,252,766.26	86,615,399.78		86,615,399.78
零星工程	3,096,065.35		3,096,065.35	2,568,160.35		2,568,160.35
邦德药业二期工程	4,460,902.03		4,460,902.03			
合计	153,809,733.64		153,809,733.64	122,335,323.69		122,335,323.69

## (十八) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、上年年末余额	174,838,127.40	2,457,502.76	177,295,630.16
2、本期增加金额	10,383,727.44		10,383,727.44
(1) 新增租赁	10,383,727.44		10,383,727.44



项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
(2) 企业合并增加			
3、本期减少金额	153,809,350.18	2,457,502.76	156,266,852.94
(1) 处置或租赁到期	153,809,350.18	2,457,502.76	156,266,852.94
(2) 其他			
4、期末余额	31,412,504.66		31,412,504.66
二、累计折旧			
1、上年年末余额	154,564,225.42	2,107,557.36	156,671,782.78
2、本期增加金额	4,483,801.92	349,945.40	4,833,747.32
(1) 计提	4,483,801.92	349,945.40	4,833,747.32
(2) 企业合并增加			
3、本期减少金额	150,233,728.56	2,457,502.76	152,691,231.32
(1) 处置	150,233,728.56	2,457,502.76	152,691,231.32
4、期末余额	8,814,298.78		8,814,298.78
三、减值准备			
1、上年年末余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	22,598,205.88		22,598,205.88
2、上年年末账面价值	20,273,901.98	349,945.40	20,623,847.38

### (十九) 无形资产

#### 1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	专利技术	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	70,928,404.45	9,140,990.11	82,032,234.53	162,101,629.09
2、本期增加金额	6,705,547.20	720,212.05	1,680,000.00	9,105,759.25
(1) 购置	6,705,547.20	720,212.05	1,680,000.00	9,105,759.25
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本期减少金额				



项目	土地使用权	软件	专利技术	合计
(1) 处置				
4、期末余额	77,633,951.65	9,861,202.16	83,712,234.53	171,207,388.34
二、累计摊销				
1、上年年末余额	13,230,595.22	5,964,866.98	4,674,644.70	23,870,106.90
2、本期增加金额	1,977,521.93	916,087.61	8,247,784.33	11,141,393.87
(1) 计提	1,977,521.93	916,087.61	8,247,784.33	11,141,393.87
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4、期末余额	15,208,117.15	6,880,954.59	12,922,429.03	35,011,500.77
三、减值准备				
1、上年年末余额				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	62,425,834.50	2,980,247.57	70,789,805.50	136,195,887.57
2、上年年末账面价值	57,697,809.23	3,176,123.13	77,357,589.83	138,231,522.19

## (二十) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
南京龙潭物流基地开发有限公司	35,280,914.46					35,280,914.46
江苏晨牌药业集团股份有限公司	8,829,575.40					8,829,575.40
合计	44,110,489.86					44,110,489.86

## (二十一) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造工程	17,165,845.24	7,316,661.55	4,869,088.05		19,613,418.74
合计	17,165,845.24	7,316,661.55	4,869,088.05		19,613,418.74

## (二十二) 递延所得税资产/递延所得税负债



## 1. 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,924,156,353.09	478,773,247.49	2,313,604,574.30	577,438,913.60
金融资产公允价值变动	189,721,508.50	47,430,377.12	31,638,294.80	7,909,573.71
应付未付的职工薪酬	253,163,057.44	63,290,764.36	302,086,517.05	75,521,629.26
可抵扣亏损	657,020,333.33	160,354,760.51	384,689,723.27	92,412,439.01
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	530,683,959.52	132,670,989.88	532,342,107.63	133,085,526.91
租赁负债	23,234,314.95	3,675,205.77	21,334,096.46	3,460,089.66
递延收益	215,436.04	53,859.01		
合计	3,578,194,962.87	886,249,204.14	3,585,695,313.51	889,828,172.15

## 2. 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
金融资产公允价值变动	6,248,409,555.55	1,561,320,075.55	6,581,622,954.68	1,644,604,333.61
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	72,394,727.15	19,573,523.21	78,247,951.16	19,561,987.79
使用权资产	18,578,346.34	3,590,723.86	20,273,901.98	3,313,200.87
非同一控制企业合并资产评估增值	130,679,121.50	19,601,868.22	151,466,555.92	22,719,983.39
合计	6,470,061,750.54	1,604,086,190.84	6,831,611,363.74	1,690,199,505.66

## 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	4,764,193.85	881,485,010.29		889,828,172.15
递延所得税负债	4,764,193.85	1,599,321,996.99		1,690,199,505.66

## 4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	13,591,647.95	15,326,937.72
可抵扣暂时性差异	645,372,678.85	7,301,513.64
合计	658,964,326.80	22,628,451.36

## (二十三) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------



	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	15,744,741.07		15,744,741.07	30,662,913.91		30,662,913.91
预付购买长期资产款	3,296,894.40		3,296,894.40	12,820,280.00		12,820,280.00
合计	19,041,635.47		19,041,635.47	43,483,193.91		43,483,193.91

## (二十四)所有权或使用权受限资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	28,044,038.82	28,044,038.82	冻结	因涉诉被采取财产保全
存货	5,475,532,773.63	4,837,300,209.51	抵押	因抵押取得银行借款
其他非流动金融资产	43,910,401.95	24,740,425.65	冻结	因涉诉被采取财产保全
合计	5,547,487,214.40	4,890,084,673.98		

(续上表)

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	15,228,867.10	15,228,867.10	冻结	额度冻结
货币资金	134,100,000.00	134,100,000.00	保证金	票据保证金
存货	5,442,322,912.41	5,371,997,713.34	抵押	因抵押取得银行借款
其他非流动金融资产	5,727,443.73	5,727,443.73	冻结	因涉诉被采取财产保全
合计	5,597,379,223.24	5,527,054,024.17		

## (二十五)短期借款

## 1. 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	1,514,000,000.00	1,395,900,000.00
信用借款	4,189,000,000.00	3,869,000,000.00
应付利息	3,598,344.39	4,064,209.72
合计	5,706,598,344.39	5,268,964,209.72

## (二十六)应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	310,000,000.00	
银行承兑汇票	45,380,000.00	407,912,800.00
合计	355,380,000.00	407,912,800.00

## (二十七)应付账款



## 1. 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付工程款及材料款	3,520,689,081.97	3,784,942,606.72
应付佣金代理费	18,612,689.89	15,129,142.55
其他	24,986,369.53	27,119,643.68
合计	3,564,288,141.39	3,827,191,392.95

## 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
房地产项目暂估工程款	1,120,230,804.05	工程尚未决算
南京同力建设集团股份有限公司	6,921,420.26	工程尚未决算
栖霞区龙潭镇财政所	1,820,402.00	未结算
南京第二道路排水工程有限责任公司	1,266,509.51	工程尚未决算
合计	1,130,239,135.82	

## (二十八) 预收款项

## 1. 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租赁款	1,969,270.65	1,442,142.69
合计	1,969,270.65	1,442,142.69

## (二十九) 合同负债

## 1. 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
房地产开发销售	1,138,633,040.48	1,679,759,826.22
建筑工程	50,143,127.75	72,060,552.59
园区管理及服务	11,982,635.31	13,222,227.87
药品销售	10,344,924.37	6,162,794.59
合计	1,211,103,727.91	1,771,205,401.27

## (三十) 应付职工薪酬

## 1. 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	339,945,927.78	299,382,800.70	346,336,883.16	292,991,845.32
二、离职后福利-设定提存计划	1,770,500.27	33,587,062.15	34,731,212.88	626,349.54



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、辞退福利	300,000.00	4,011,121.48	4,311,121.48	
四、一年内到期的其他福利				
合计	342,016,428.05	336,980,984.33	385,379,217.52	293,618,194.86

## 2. 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	335,529,641.74	238,023,028.65	284,865,001.16	288,687,669.23
2、职工福利费	1,560,370.57	20,434,725.69	20,753,355.15	1,241,741.11
3、社会保险费	111,203.10	15,748,079.89	15,752,055.45	107,227.54
其中：医疗保险费	102,786.70	13,519,741.22	13,523,243.38	99,284.54
工伤保险费	8,164.55	1,178,587.92	1,178,809.47	7,943.00
生育保险费	251.85	1,049,750.75	1,050,002.60	
4、住房公积金	1,210.00	21,566,421.81	21,567,121.81	510.00
5、工会经费和职工教育经费	2,743,502.37	3,610,544.66	3,399,349.59	2,954,697.44
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	339,945,927.78	299,382,800.70	346,336,883.16	292,991,845.32

## 3. 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	124,478.40	27,182,156.06	27,188,958.94	117,675.52
2、失业保险费	3,958.04	839,798.61	840,079.29	3,677.36
3、企业年金缴费	1,642,063.83	5,565,107.48	6,702,174.65	504,996.66
合计	1,770,500.27	33,587,062.15	34,731,212.88	626,349.54

## (三十一) 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	12,031,083.11	29,044,742.13
增值税	127,515,219.72	227,518,504.11
土地增值税	84,739,105.45	84,455,624.72
土地使用税	1,381,802.12	653,487.18
房产税	7,263,408.84	4,968,927.94
城市维护建设税	7,221,257.15	12,090,579.46
教育费附加	5,242,376.11	8,699,550.71
印花税	40,716.22	163,606.44



项目	期末余额	上年年末余额
代扣代缴个人所得税	3,823,514.34	3,010,534.79
环境保护税	312,302.56	185,912.04
其他税金	56,974.82	341,373.51
合计	249,627,760.44	371,132,843.03

## (三十二)其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	3,200,000.00	110,736,748.00
其他应付款	4,528,265,349.51	2,864,570,473.12
合计	4,531,465,349.51	2,975,307,221.12

## 1. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,200,000.00	110,736,748.00
合计	3,200,000.00	110,736,748.00

注：应付股利期末余额为南京高科股份有限公司子公司江苏晨牌邦德药业有限公司应付少数股东股利。

## 2. 其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
未结算款项	150,742,486.19	168,046,596.75
代收代付款项	10,016,686.05	10,806,615.31
保证金	64,945,034.82	110,671,728.94
往来款	3,882,441,988.02	2,251,472,504.94
项目合作开发款	390,675,050.94	296,444,882.17
其他	29,444,103.49	27,128,145.01
合计	4,528,265,349.51	2,864,570,473.12

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南京经开国有资产控股集团有限公司	1,163,681,215.00	未结算
南京市交通建设投资控股(集团)有限公司	132,198,154.16	未结算
江苏省港口集团有限公司	50,487,478.16	未结算
第四名	20,522,302.03	未结算



合 计	1,366,889,149.35
-----	------------------

**(三十三) 一年内到期的非流动负债**

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,704,410,829.18	2,935,932,764.62
一年内到期的应付债券	3,527,143,026.81	4,241,790,741.42
一年内到期的租赁负债	3,854,692.52	2,691,255.21
合 计	5,235,408,548.51	7,180,414,761.25

**(三十四) 其他流动负债**

项 目	期末余额	上年年末余额
短期应付债券	802,359,726.03	1,104,829,520.55
待转销项税	175,153,534.24	202,624,890.59
未终止确认的应收票据	8,200,000.00	
合 计	985,713,260.27	1,307,454,411.14

其中：短期应付债券的增减变动



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2024 年度第一期短期融资券	100	2.08%	2024-7-9	365 天	250,000,000.00	252,464,657.53		2,735,342.47		255,200,000.00	0.00	否
2024 年度第二期短期融资券	100	2.27%	2024-10-16	90 天	350,000,000.00	351,632,534.25		326,506.85		351,959,041.10	0.00	否
2024 年度第三期短期融资券	100	1.98%	2024-12-2	180 天	500,000,000.00	500,732,328.77		4,149,863.01		504,882,191.78	0.00	否
2025 年度第一期短期融资券	100	1.90%	2025-9-10	364 天	250,000,000.00		250,000,000.00	1,431,506.85			251,431,506.85	否
2025 年度第二期短期融资券	100	1.76%	2025-11-25	120 天	550,000,000.00		550,000,000.00	928,219.18			550,928,219.18	否
合计					1,900,000,000.00	1,104,829,520.55	800,000,000.00	9,571,438.36		1,112,041,232.88	802,359,726.03	



## (三十五) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	900,860,750.00	700,723,250.00
抵押借款	2,140,231,805.93	2,582,295,086.96
保证借款	7,700,820,519.93	6,472,813,466.84
信用借款	3,445,873,472.57	
小计	14,187,786,548.43	9,755,831,803.80
减：一年内到期的长期借款	1,704,410,829.18	2,935,932,764.62
合计	12,483,375,719.25	6,819,899,039.18

## (三十六) 应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
应付债券	9,474,919,329.49	12,386,065,009.55
减：一年内到期的应付债券	3,527,143,026.81	4,241,790,741.42
合计	5,947,776,302.68	8,144,274,268.13



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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	减：一年内到期的金额	期末余额
16 南港公募 07	100.00	2016-10-17	10 年期	500,000,000.00	503,022,922.71		18,500,000.00	456,720.90	18,500,000.00	503,479,643.61	
21 南港 01	100.00	2021-6-1	5 年期	1,000,000,000.00	1,015,644,157.47		27,000,000.00	78,819.17	27,000,000.00	1,015,722,976.64	
22 南京新 PPN001	100.00	2022-2-17	3 年期	600,000,000.00	618,248,974.22		2,704,109.59	46,916.19	621,000,000.00	-	
22 新港 01	100.00	2022-3-24	3 年期	1,300,000,000.00	1,335,781,469.19		10,484,767.12	403,763.69	1,346,670,000.00	-	-
22 新港 02	100.00	2022-8-8	3 年期	500,000,000.00	505,076,058.25		9,734,931.51	439,010.24	515,250,000.00	-	-
23 新港 01	100.00	2023-8-1	3 年期	500,000,000.00	507,087,639.48		18,000,000.00	287,238.09	18,000,000.00	507,374,877.57	
23 新港 02	100.00	2023-8-28	3 年期	600,000,000.00	606,613,411.80		20,820,000.00	343,624.04	20,820,000.00	606,957,035.84	
23 南港 01	100.00	2023-9-26	2 年期	1,200,000,000.00	1,210,271,793.32		29,781,041.10	507,165.58	1,240,560,000.00	-	
24 南京新港 MTN001	100.00	2024-1-11	3+1 年期	700,000,000.00	720,348,839.98		21,700,000.00	219,387.99	21,700,000.00	20,927,123.29	699,641,104.68
24 南京新港 MTN002	100.00	2024-2-1	3+1 年期	1,500,000,000.00	1,538,584,279.64		43,950,000.00	476,161.25	43,950,000.00	39,856,027.40	1,499,204,413.49
24 南京新港 PPN001	100.00	2024-3-4	3+1 年期	600,000,000.00	614,069,826.53		17,796,986.30	238,746.33	17,700,000.00	14,693,424.66	599,712,134.50
24 南京新港 PPN002	100.00	2024-4-9	3+1 年期	1,500,000,000.00	1,529,334,341.20		42,300,000.00	595,267.71	42,300,000.00	30,710,958.90	1,499,218,650.01
2023 年度第一期中期票据	100.00	2023-4-24	2 年	400,000,000.00	409,004,931.51		4,195,068.49		413,200,000.00		
2024 年度第一期中期票据	100.00	2024-1-11	3 年	500,000,000.00	515,427,049.18		15,948,567.25		15,950,000.00	15,425,616.43	500,000,000.00
2024 年度第二期中期票据	100.00	2024-7-15	2 年	750,000,000.00	757,549,315.07		16,500,000.00		16,500,000.00	757,549,315.07	



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	减：一年内到期的金额	期末余额
2025 年度第一期中期票据	100.00	2025-1-9	3 年	350,000,000.00		350,000,000.00	7,392,000.00			7,392,000.00	350,000,000.00
2025 年度第二期中期票据	100.00	2025-7-31	3 年	800,000,000.00		800,000,000.00	7,054,027.40			7,054,027.40	800,000,000.00
合计				13,300,000,000.00	12,386,065,009.55	1,150,000,000.00	313,861,498.76	4,092,821.18	4,379,100,000.00	3,527,143,026.81	5,947,776,302.68



## (三十七) 租赁负债

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

## (三十八) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	184,005,990.02	255,861,151.54
专项应付款		
合 计	184,005,990.02	255,861,151.54

## 1. 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司	145,416,313.06	155,416,313.06
南京港（集团）有限公司	38,589,676.96	100,444,838.48
小 计	184,005,990.02	255,861,151.54
减：一年内到期部分		
合 计	184,005,990.02	255,861,151.54

## (三十九) 预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额
对外提供担保	911,519,878.32	1,589,498,044.36
预计罚款	138,750,172.46	138,750,172.46
合 计	1,050,270,050.78	1,728,248,216.82

注：对外担保形成的预计负债详见资产负债表日后事项。

## (四十) 递延收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
代购车辆款	138,487.82		83,092.70	55,395.12	与资产相关
自来水远程监控物联网系统	300,000.00		150,000.00	150,000.00	与资产相关
科技企业落户扶持资金		253,454.16	38,018.12	215,436.04	与资产相关
合 计	438,487.82	253,454.16	271,110.82	420,831.16	—

其中，涉及政府补助的项目：



负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
代购车辆款	138,487.82			-83,092.70	55,395.12	与资产相关
自来水远程监控物联网系统	300,000.00		150,000.00		150,000.00	与资产相关
科技企业落户扶持资金		253,454.16	38,018.12		215,436.04	与资产相关
合计	438,487.82	253,454.16	188,018.12	-83,092.70	420,831.16	—

## (四十一) 实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	8,724,165,097.71	97.33			8,724,165,097.71	97.33
南京紫金资产管理有限公司	239,470,000.00	2.67			239,470,000.00	2.67
合计	8,963,635,097.71	100.00			8,963,635,097.71	100.00

## (四十二) 其他权益工具

## 1. 期末发行在外的永续债基本情况

23 南京新港 MTN002 发行时间为 2023 年 03 月 13 日，发行金额为 10 亿元，票面利率为 5.15%，发行面值为 100 元，本公司有续期选择权，票面利率选择权和赎回选择权。

## 2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的金融工具	上年年末余额		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
23 南京新港 MTN002	10,000,000.00	1,000,000,000.00		
合计	10,000,000.00	1,000,000,000.00		

(续上表)

发行在外的金融工具	本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值
23 南京新港 MTN002	10,000,000.00	1,000,000,000.00		
合计	10,000,000.00	1,000,000,000.00		

## (四十三) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	-49,345,846.83		266,755,978.95	-316,101,825.78
合计	-49,345,846.83		266,755,978.95	-316,101,825.78



注：本期减少系本公司子公司南京高科股份有限公司（以下简称“南京高科”）持股南京银行股份有限公司可转换公司债券持有人进行债转股导致南京高科在南京银行的持股比例下降，南京高科享有南京银行的归母净资产份额减少，导致本公司享有的南京高科归母净资产减少，调减“资本公积—其他资本公积”。

#### (四十四) 其他综合收益



项目	上年年末余额	本期发生额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于公司		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-1,591,255,849.74	28,284,511.65			426,072.45	27,858,439.20		-1,563,397,410.54
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	-6,960,556.85	26,580,221.85				26,580,221.85		19,619,665.00
其他权益工具投资公允价值变动	-1,584,295,292.89	1,704,289.80			426,072.45	1,278,217.35		-1,583,017,075.54
企业自身信用风险公允价值变动								
2. 将重分类进损益的其他综合收益	130,317,750.13	-113,853,177.75				-113,853,177.75		16,464,572.38
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	130,317,750.13	-113,853,177.75				-113,853,177.75		16,464,572.38
其他债权投资公允价值变动								
其他综合收益合计	-1,460,938,099.61	-85,568,666.10			426,072.45	-85,994,738.55		-1,546,932,838.16



## (四十五) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	353,058,965.06	5,730,434.76	39,000.00	358,750,399.82
合 计	353,058,965.06	5,730,434.76	39,000.00	358,750,399.82

## (四十六) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	6,356,741,042.53	7,430,035,138.25
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	6,356,741,042.53	7,430,035,138.25
加：本期归属于母公司股东的净利润	493,610,217.59	-1,073,294,095.72
其他综合收益结转留存收益	-351,000.00	
减：提取法定盈余公积	5,730,434.76	
应付永续债利息		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	6,844,269,825.36	6,356,741,042.53

## (四十七) 营业收入和营业成本

## 1. 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,363,515,004.71	3,480,909,140.03	4,466,072,274.32	3,827,465,334.64
其他业务	49,168,201.71	23,107,155.06	42,984,827.71	21,254,729.08
合 计	4,412,683,206.42	3,504,016,295.09	4,509,057,102.03	3,848,720,063.72

## 2. 主营按业务类别划分

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发销售	2,084,721,903.77	1,741,872,683.57	557,283,071.62	431,416,584.57
受托代建项目	896,753,636.52	825,327,593.93	2,454,057,502.56	2,269,956,147.63
市政基础设施承建	446,473,893.20	406,708,793.64	808,047,498.14	739,386,040.83
园区管理及服务	298,193,028.63	185,755,660.57	345,687,184.46	225,750,534.26
土地成片开发转让	64,275,349.50	25,192,169.25		



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程施工	-	-		
物流仓储	28,861,372.98	13,257,739.05	33,353,774.38	13,139,525.18
服务	4,253,538.53	1,020,619.26	3,215,594.27	1,174,174.73
药品销售	539,212,742.81	281,598,414.42	264,427,648.89	146,642,327.44
其他	769,538.77	175,466.34		
合 计	4,363,515,004.71	3,480,909,140.03	4,466,072,274.32	3,827,465,334.64

## (四十八)税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,594,165.96	10,013,877.78
教育费附加(含地方教育费附加)	6,999,145.11	7,223,975.88
土地增值税	287,609.17	-53,374,235.47
房产税	29,615,299.85	18,294,198.52
土地使用税	8,955,685.63	6,010,867.45
印花税	2,209,269.79	2,943,045.86
环境保护税	5,758,060.21	4,708,148.10
营业税	16,020,422.28	
车船税	21,045.00	5,460.00
其他	10,992.00	16,331.41
合 计	79,471,695.00	-4,158,330.47

## (四十九)销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,959,342.42	18,656,483.64
办公费	39,066.08	23,089.84
差旅费	10,142,732.55	4,828,036.91
佣金代理费	63,559,944.67	4,573,097.26
房租物管费	1,294,854.94	980,385.39
广告宣传费	9,813,684.07	14,598,181.05
咨询服务费	1,294,007.56	395,519.62
市场服务费	81,950,550.86	35,269,333.11
其他	3,020,608.15	1,026,396.05
合 计	206,074,791.30	80,350,522.87



## (五十) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	165,205,064.31	150,613,893.14
办公费	5,844,485.44	5,885,240.93
招待费	4,612,314.62	6,620,688.92
交通费	1,846,328.38	865,472.15
物业水电费	2,673,486.36	1,530,233.47
折旧	32,711,624.83	24,036,537.89
咨询评估费	18,806,809.05	9,897,394.84
会议费	491,031.02	407,652.10
差旅费	3,846,968.32	4,179,100.76
劳务费	1,146,406.24	1,195,595.21
修理费	1,590,344.31	1,813,646.25
无形资产摊销	11,961,705.79	10,100,181.23
安全生产费	453,582.79	309,245.27
通讯费	316,165.87	105,479.83
租金费用	986,321.23	399,082.56
招聘费	921,839.40	
招商综合经费	16,489,771.00	18,304,933.25
诉讼费	2,554,837.67	
其他	11,380,742.04	7,569,419.00
合 计	283,839,828.67	243,833,796.80

## (五十一) 研发费用

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

## (五十二) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	956,831,304.08	888,966,974.52



项 目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	719,271,830.64	650,305,520.86
汇兑损失	202,489.88	618,989.76
银行手续费	706,878.43	1,101,461.55
合 计	238,468,841.75	240,381,904.97

## (五十三)其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
一、与企业日常活动相关的政府补助	3,726,571.67	6,515,311.51
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目		
进项税加计抵扣	1,740,576.41	620,656.58
代扣个人所得税手续费	378,547.35	480,172.98
其他	105,057.96	
合 计	5,950,753.39	7,616,141.07

## 与企业日常活动相关的政府补助：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相 关
建设补助资金	1,000,000.00	2,031,665.00	与收益相关
税收返还	1,361,412.01	2,117,966.50	与收益相关
拨款补助	1,129,727.19	2,177,079.50	与收益相关
自来水远程监控物联网系统	150,000.00	150,000.00	与资产相关
科技企业落户扶持资金	38,018.12		与资产相关
其他补贴	47,414.35	38,600.51	与收益相关
合计	3,726,571.67	6,515,311.51	

## (五十四)投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,912,620,046.50	2,147,940,054.40
处置长期股权投资产生的投资收益	331,970.45	-84,328,231.43
交易性金融资产在持有期间的投资收益	29,231,475.21	35,302,570.47
处置交易性金融资产取得的投资收益	55,624,599.49	205,953,410.14
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	14,079,603.53	5,911,978.96
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	8,293,740.36	7,200,000.00
处置其他非流动金融资产的投资收益	5,802,231.71	
其他	23.33	40,000.00
合 计	2,025,983,690.58	2,318,019,782.54

## (五十五)公允价值变动收益



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

## (五十六) 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	-67,709,995.39	-29,675,126.68
其他应收款坏账损失	-22,348,027.93	-12,383,893.59
贷款减值损失	-1,759,625.00	-28,000.00
合计	-91,817,648.32	-42,087,020.27

## (五十七) 资产减值损失

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

## (五十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	-28,854.34	-558,974.43	-28,854.34
其他资产处置损益	187,251.93		187,251.93
合计	158,397.59	-558,974.43	158,397.59

## (五十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款违约金	577,548.24	1,229,457.43	577,548.24
无需支付的应付款项	13,656.48	2,633,869.98	13,656.48
取得联营企业的初始投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	469,201,042.85		469,201,042.85
其他	432,620.66	123,789.14	432,620.66
合计	470,224,868.23	3,987,116.55	470,224,868.23

## (六十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,945,014.04	771,315.14	1,945,014.04
其中：固定资产	1,945,014.04	771,315.14	1,945,014.04
对外捐赠支出	433,000.00	308,000.00	433,000.00



项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚没及滞纳金	11,571,277.32	138,777,910.67	11,571,277.32
担保代偿损失	45,108,761.77	1,589,498,044.36	45,108,761.77
无法收回的款项		10,000,000.00	
其他	1,365,465.04	187,664.31	1,365,465.04
合计	60,423,518.17	1,739,542,934.48	60,423,518.17

## (六十一) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	57,289,160.52	93,733,185.86
递延所得税费用	-82,960,419.26	-201,310,510.89
合计	-25,671,258.74	-107,577,325.03

## (六十二) 现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,580,518,032.82	-35,267,062.71
加：资产减值准备	639,050,851.45	773,775,399.72
信用减值损失	91,817,648.32	42,087,020.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	104,453,212.24	76,466,667.55
使用权资产折旧	4,833,747.32	32,337,839.57
无形资产摊销	11,141,393.87	7,148,757.67
长期待摊费用摊销	4,869,088.05	7,056,371.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-158,397.59	558,974.43
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,945,014.04	771,315.14
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	211,046,798.04	-24,778,532.56
财务费用（收益以“-”号填列）	956,831,304.08	888,966,974.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,025,983,690.58	-2,318,019,782.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,928,624.83	-239,334,274.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-90,889,044.09	37,517,212.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,289,657,794.29	995,374,955.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,036,180,956.44	-1,459,239,875.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	995,787,024.69	490,886,388.50
其他	-678,275,676.16	1,722,267,206.58
经营活动产生的现金流量净额	2,068,392,769.18	998,575,556.33



补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,885,384,200.85	1,585,516,650.52
减：现金的年初余额	1,585,516,650.52	1,786,122,704.56
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	299,867,550.33	-200,606,054.04

## 2. 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,885,384,200.85	1,585,516,650.52
其中：库存现金	811,633.26	539,353.10
可随时用于支付的银行存款	1,881,943,340.73	1,571,914,850.04
可随时用于支付的其他货币资金	2,629,226.86	13,062,447.38
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	1,885,384,200.85	1,585,516,650.52

## 六、合并范围的变更

报告期内合并范围减少 2 家，控股子公司南京高科股份有限公司注销南京润迈置业有限公司、南京高科紫霞置业有限公司。

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	类型	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
南京高科股份有限公司	股份有限公司	南京	高新技术产业投资、开发等	34.74		购买
南京龙潭物流基地开发有限公司	有限责任公司	南京	道路普通货物的运输等	64.50		设立
南京新港产业投资发展有限公司	有限责任公司	南京	城市更新服务等	100.00		设立
南京兴港大宗商品产业有限公司	有限责任公司	南京	国内贸易代理等	66.66		设立



注：根据南京高科股份有限公司公司章程约定，本公司持有南京高科股份有限公司的股份所享有的表决权足以控制该公司，因此纳入合并范围。

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 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	
鑫元基金管理有限公司	上海市	上海市	基金募集、基金销售、特定客户资产管理等		20.00	权益法
南京 LG 新港新技术有限公司	南京市	南京市	设计、生产显示器及 LCD 电视机等	5.00	25.00	权益法
南京高科新浚成长一期股权投资合伙企业(有限合伙)	南京市	南京市	股权投资；为创业企业提供创业管理业务；法律、行政法规允许合伙企业开展的其他投资业务		69.65	权益法
南京银行股份有限公司	南京市	南京市	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款等		10.00	权益法
南京高科新浚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	南京市	南京市	股权投资、创业指导服务		68.96	权益法
南京高科新浚创信股权投资合伙企业(有限合伙)	南京市	南京市	股权投资；创业投资(限投资未上市企业)；私募股权投资基金管理		85.00	权益法

## 八、关联方及关联交易

### (一) 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(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司	南京	资产的营运与监管等	544,191.66	97.33	97.33

注：本公司的最终控制方是南京市人民政府国有资产监督管理委员会。

### (二) 本公司的子公司情况

详见附注七、(一) 在子公司中的权益。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、(二) 在合营安排或联营企业中的权益。

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南京第二热电有限公司	被投资单位
南京仙林开发投资集团有限公司	重要子公司的 10%以上的少数股东
南京华新有色金属有限公司	重要子公司公司董监高任董事、高管的公司



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南京新尧新城开发建设有限公司	董监高任董事、高管的公司
南京新港红枫建设发展有限公司	董监高任董事、高管的公司
南京新港东区建设发展有限公司	董监高任董事、高管的公司
南京经开国有资产控股集团有限公司	公司董事在其公司担任董事
南京尚吉增材制造研究院有限公司	母公司董监高任董事、高管的公司
金埔园林股份有限公司	公司董监高任董事、高管的公司

### (五) 关联方交易情况

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京银行股份有限公司	接受劳务或支付贷款利息	11,936,944.44	17,172,338.45

##### (2) 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京 LG 新港新技术有限公司	出售商品或提供劳务	465,355.28	479,152.72
南京华新有色金属有限公司	出售商品	1,130,381.00	970,532.96
南京新尧新城开发建设有限公司	提供劳务		9,124,600.01
南京新港红枫建设发展有限公司	提供劳务		2,121,013.40
南京新港东区建设发展有限公司	提供劳务	35,509,079.47	7,945,702.46
南京经开国有资产控股集团有限公司	出售商品或提供劳务	2,395,086.22	2,878,286.69
南京尚吉增材制造研究院有限公司	出售商品	1,472.01	
金埔园林股份有限公司	提供劳务	10,046,480.83	

#### 2. 关联受托管理/委托管理情况

##### (1) 本公司委托管理/出包情况表:

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

#### 3. 关联租赁情况

##### (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
-------	--------	-----------	-----------



承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
南京银行股份有限公司	房屋	4,699,667.38	5,413,493.11
南京高科新浚投资管理有限公司	房屋	14,773.80	2,954.76
南京经开国有资产控股集团有限公司	房屋	18,357,896.05	17,307,548.56
南京经开环境监测有限公司	房屋	294,342.86	

#### 4. 关联担保情况

见附注九、或有事项。

#### (六) 关联方应收应付款项

##### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	南京银行股份有限公司	200,973,425.76		17,688,215.31	
应收账款	南京仙林开发投资集团有限公司	4,001,783.65	4,001,783.65	4,001,783.65	4,001,783.65
应收账款	南京新港红枫建设发展有限公司	238,492,524.05	12,647,164.39	299,477,117.91	14,912,837.99
应收账款	南京新港东区建设发展有限公司	130,863,555.50	6,786,658.38	130,631,357.87	3,716,609.23
应收账款	南京经开国有资产控股集团有限公司	42,920,364.77	1,935.00	21,079,108.58	
应收账款	南京新尧新城开发建设有限公司	9,672,076.01	967,207.60	9,672,076.01	290,162.28
应收账款	金埔园林股份有限公司	2,130,517.26	63,915.52		
应收账款	南京经开环境监测有限公司	309,060.00			
其他应收款	南京仙林开发投资集团有限公司	117,351,337.53	116,385,300.51	117,351,337.53	116,226,800.51
其他应收款	南京新港东区建设发展有限公司	1,524,627,382.83	41,624,915.83	900,886,976.60	22,870,146.35
其他应收款	南京新港红枫建设发展有限公司	49,000,000.00			
其他应收款	南京第二热电有限公司	168,300,000.00	168,300,000.00	168,300,000.00	168,300,000.00
合同资产	南京新港东区建设发展有限公司	8,077,146.22		7,625,354.01	
合同资产	南京新港红枫建设发展有限公司	139,837,121.29		276,852,527.43	
合同资产	南京新尧新城开发建设有限公司	1,055,000.00		1,055,000.00	
合同资产	金埔园林股份有限公司	6,715,704.90			
预付账款	南京高科新浚投资管理有限公司	151,086.11			



## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	南京银行股份有限公司	727,000,000.00	449,000,000.00
长期借款	南京银行股份有限公司	550,000,000.00	900,000,000.00
应付账款	南京高科新浚投资管理有限公司		1,226,351.39
应付账款	金埔园林股份有限公司	38,532.11	
合同负债	南京新港红枫建设发展有限公司	479,353,348.62	470,454,266.06
合同负债	南京新港东区建设发展有限公司	3,740,544.44	31,096,971.49
应付股利	南京仙林开发投资集团有限公司		109,100,226.00
其他应付款	南京新港红枫建设发展有限公司	20,522,302.03	26,880,613.68
其他应付款	南京新港东区建设发展有限公司	248,045.73	405,664.38
其他应付款	南京经开国有资产控股集团有限公司	1,172,886,815.00	1,146,681,215.00
其他应付款	南京仙林开发投资集团有限公司		400,000.00

## 九、或有事项

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

## (2) 本公司作为被担保方

担保人	被担保余额 (万元)	放款日	到期日	是否履行 完毕
南京龙潭物流基地开发有限公司	8,125.00	2023-06-24	2028-06-23	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	6,475.00	2023-11-29	2028-11-28	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	35,000.00	2024-04-29	2028-12-31	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	34,408.00	2025-03-13	2028-12-31	否
南京龙潭物流基地开发有限公司/ 南京新港文化旅游发展有限公司	39,388.00	2024-04-30	2028-12-20	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	49,900.00	2025-06-13	2028-10-31	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	55,000.00	2023-12-26	2026-12-19	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	47,500.00	2025-01-10	2028-12-31	否
南京东区污水处理管理有限公司	82,360.00	2025-01-01	2028-11-21	否
南京东区污水处理管理有限公司	47,310.00	2025-07-31	2028-11-21	否
南京东区污水处理管理有限公司	47,403.75	2025-08-14	2028-11-21	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	25,000.00	2025-12-03	2026-11-20	否
南京新港东区建设发展有限公司/南京 新港市政管理有限公司	6,400.00	2025-03-27	2026-03-26	否
合计	484,269.75			



## (3) 本公司作为担保方

被担保方	担保余额 (万元)	放款日	到期日	是否履行 完毕
南京新港产业投资发展有限公司	20,000.00	2023-1-1	2047-12-21	否
南京新港产业投资发展有限公司	30,000.00	2024-7-1	2047-12-21	否
南京新港高新园开发有限公司	3,500.00	2024-3-8	2031-2-20	否
南京新港东区建设发展有限公司	90,000.00	2025-1-2	2029-12-20	否
南京综合保税区联合发展有限公司	12,500.00	2025-6-25	2028-6-24	否
南京综合保税区联合发展有限公司	7,000.00	2025-9-28	2028-9-27	否
南京东区污水处理管理有限公司	8,000.00	2025-12-18	2028-12-17	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	12,800.00	2025-4-29	2026-4-26	否
南京龙潭保税物流中心有限公司	10,000.00	2025-9-15	2026-9-14	否
南京博尚国际物流有限公司	1,000.00	2025-3-28	2026-3-28	否
南京新港产业投资发展有限公司	28,695.93	2023-1-19	2045-11-10	否
南京博尚国际物流有限公司	1,000.00	2025-4-29	2026-4-28	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	3,000.00	2025-8-29	2026-8-28	否
南京龙潭保税物流中心有限公司	1,000.00	2025-6-29	2026-4-26	否
南京新港产业投资发展有限公司	2,400.00	2022-12-05	2046-12-20	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	4,000.00	2023-1-19	2026-1-17	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	15,000.00	2025-1-7	2046-8-30	否
南京新港产业投资发展有限公司	24,300.00	2025-3-6	2046-12-20	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	3,300.00	2025-9-25	2026-9-25	否
南京兴智科技产业发展有限公司	13,300.00	2024-12-19	2026-10-19	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	8,700.00	2025-3-31	2026-3-19	否
南京新港产业投资发展有限公司	10,000.00	2025-1-1	2026-1-1	否
南京新港高新园开发有限公司	3,000.00	2025-11-3	2026-11-3	否
南京新港东区建设发展有限公司	47,200.00	2020-11-30	2035-11-19	否
南京新港东区建设发展有限公司	17,720.00	2021-9-30	2035-11-19	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2026-4-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2026-10-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2027-4-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2027-10-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2028-4-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2028-10-21	否



南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2029-4-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2029-10-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2030-4-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,000.00	2020-4-23	2030-10-21	否
南京新港东区建设发展有限公司	3,500.00	2020-4-23	2031-4-21	否
南京新港产业投资发展有限公司	30,000.00	2022-10-24	2042-10-19	否
南京新港产业投资发展有限公司	40,000.00	2022-11-28	2042-10-19	否
南京新港产业投资发展有限公司	20,000.00	2022-12-31	2042-12-20	否
南京新港产业投资发展有限公司	7,500.00	2023-1-1	2042-12-20	否
南京新港产业投资发展有限公司	14,000.00	2023-8-15	2042-12-20	否
南京新港产业投资发展有限公司	10,000.00	2023-12-4	2042-10-19	否
南京新港产业投资发展有限公司	20,000.00	2024-1-1	2042-10-19	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	6,700.00	2025-12-29	2026-9-3	否
南京龙潭保税物流中心有限公司	2,500.00	2025-9-26	2026-9-25	否
南京博尚国际物流有限公司	2,000.00	2025-9-29	2026-9-27	否
南京龙潭物流基地开发有限公司	3,000.00	2024-9-10	2047-6-21	否
南京新港高新园开发有限公司	10,000.00	2025-10-30	2026-4-30	否
南京龙潭物流服务有限公司	980.00	2024-12-12	2026-6-11	否
南京龙潭保税物流中心有限公司	980.00	2024-12-12	2026-6-11	否
南京博尚国际物流有限公司	980.00	2024-12-12	2026-6-11	否
南京新港产业投资发展有限公司	30,000.00	2023-11-9	2046-12-20	否
南京新港产业投资发展有限公司	26,250.00	2022-12-2	2046-12-20	否
南京新港产业投资发展有限公司	50.00	2022-11-30	2046-12-20	否
南京新港产业投资发展有限公司	20,000.00	2024-7-1	2046-12-20	否
合计	655,855.93			

## (4) 其他担保事项

担保人	被担保人	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京高科建设发展有限公司	南京高科股份有限公司	19,000.00	2025-5-23	2026-5-19	否
南京高科建设发展有限公司	南京高科股份有限公司	15,000.00	2025-7-11	2026-7-10	否
南京高科建设发展有限公司	南京高科股份有限公司	20,000.00	2025-8-18	2026-8-17	否
南京新港产业投资发展有限公司	南京新质置业有限公司	8,336.90	2025-05-16	2048-05-15	否
合计		62,336.90			

## 十、资产负债表日后事项



### (一) 利润分配情况

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

### (二) 因担保承担连带赔偿责任事项

因南京建工产业集团有限公司（以下简称“南建工集团”）向平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）借款，本公司、季昌群作为借款担保人，后因南建工集团无力偿还借款本金，平安信托本于 2022 年 11 月向广东省深圳市中级人民法院提起诉讼。根据 2024 年 12 月 6 日广东省高级人民法院作出的（2024）粤民终 899 号终审判决，判决季昌群、本公司向平安信托有限责任公司偿还本金 130,382.53 万元，支付罚息 26,618.57 万元、支付律师费用 40.00 万元；一审案件受理费 789.39 万元、保全费 0.50 万元由季昌群、本公司共同负担；鉴定费 10.00 万元，由本公司承担；二审案件受理费 789.39 万元由季昌群、本公司共同负担。因借款人南建工集团及担保人季昌群已无偿还能力，本公司根据终审判决全额计提了预计负债，包括本金、罚息以及截至 2024 年 12 月 31 日延期支出利息、律师费、一审、二审案件受理费、鉴定费、保全费等共计 158,949.80 万元。

2025 年 3 月本公司与平安信托签署《执行和解协议》，公司于 2025 年 3 月 24 日向平安信托支付 70,650.00 万元款项、2025 年 4 月 9 日、4 月 11 日合计支付案件受理费 1,579.27 万元款项。2025 年计提延迟履行利息 4,431.45 万元。公司于 2025 年将此案件上诉至最高法院，最高法院已受理（（2025）最高法民申 1219 号）。截至报告日，公司未按约定支付剩余款项（含延迟利息）。

公司于 2025 年向南京市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求南京建工集团有限公司对平安信托享有的 8 亿元信托本金权益归本公司所有。根据江苏省南京市中级人民法院受理案件通知书（（2025）苏 01 民初 1078 号），法院立案审理中。

## 十一、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	550,705,494.67	829,653,148.77
1-2 年（含 2 年）	21,079,108.58	
小计	571,784,603.25	829,653,148.77
减：坏账准备	44,653.68	
合计	571,739,949.57	829,653,148.77



## 2. 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	571,784,603.25	100.00	44,653.68	0.01	571,739,949.57
其中：1 账龄组合	1,488,456.00	0.26	44,653.68	3.00	1,443,802.32
2. 低风险组合	570,296,147.25	99.74			570,296,147.25
合计	571,784,603.25	100.00	44,653.68	0.01	571,739,949.57

(续上表)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	829,653,148.77	100.00			829,653,148.77
其中：1 账龄组合					
2 低风险组合	829,653,148.77	100.00			829,653,148.77
合计	829,653,148.77	100.00			829,653,148.77

## 3. 按欠款方归集的期末大额应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的 比例 (%)	坏账准备
南京经济技术开发区管理委员会	524,147,674.50	91.67	
南京经开国有资产控股集团有限公司	42,855,864.77	7.48	
合计	567,003,539.27	99.15	

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	183,238,992.03	171,217,327.63
其他应收款	18,924,017,970.04	19,976,017,582.88
合计	19,107,256,962.07	20,147,234,910.51



## 1. 应收股利

项目	期末余额	上年年末余额
南京高科股份有限公司	180,324,966.00	168,303,301.60
南京新港产业投资发展有限公司	2,914,026.03	2,914,026.03
合计	183,238,992.03	171,217,327.63

## 2. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年以内)	4,577,264,535.71	7,398,041,713.70
1 至 2 年 (含 2 年以内)	6,632,724,012.63	8,450,910,938.86
2 至 3 年 (含 3 年以内)	7,690,370,845.02	4,095,034,882.50
3-4 年 (含 4 年以内)	18,920,871.95	323,498.72
4-5 年 (含 5 年以内)		172,242.39
5 年以上	640,005,265.83	643,443,563.45
小计	19,559,285,531.14	20,587,926,839.62
减: 坏账准备	635,267,561.10	611,909,256.74
合计	18,924,017,970.04	19,976,017,582.88

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金和押金	200,000.00	579,063.45
往来款	19,559,085,531.14	20,587,347,776.17
小计	19,559,285,531.14	20,587,926,839.62
减: 坏账准备	635,267,561.10	611,909,256.74
合计	18,924,017,970.04	19,976,017,582.88

## (3) 按其他应收款坏账计提情况

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	整个存续期预期 信用损失 (已发	
2025 年 1 月 1 日余额	27,225,956.74		584,683,300.00	611,909,256.74
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	21,566,504.36		1,791,800.00	23,358,304.36
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	48,792,461.10		586,475,100.00	635,267,561.10

## (4) 其他应收款坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备	584,683,300.00	1,791,800.00				586,475,100.00
账龄组合	27,225,956.74	21,566,504.36				48,792,461.10
合计	611,909,256.74	23,358,304.36				635,267,561.10

## (5) 按单项计提坏账准备

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京第二热电有限公司	168,300,000.00	168,300,000.00	100.00	资不抵债, 预计无法收回
南京建工产业集团有限公司	416,383,300.00	416,383,300.00	100.00	担保代偿, 预计无法收回
季昌群	1,791,800.00	1,791,800.00	100.00	担保代偿诉讼费, 预计无法收回
合计	586,475,100.00	586,475,100.00	100.00	

## (6) 按欠款方归集的期末大额的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京经济技术开发区管理委员会	往来款	16,889,450,515.16	1 年以内、1-2 年、2-3 年	86.35	
南京新港东区建设发展有限公司	往来款	1,387,497,194.44	1 年以内	7.09	41,624,915.83
南京建工产业集团有限公司	往来款	416,383,300.00	2-3 年	2.13	416,383,300.00
南京栖霞沿江发展有限公司	往来款	372,393,508.30	5 年以上	1.90	
南京龙潭物流基地开发有限公司	往来款	172,887,703.50	1 年以内、2-3 年	0.88	
合计		19,238,612,221.40		98.35	458,008,215.83



(三) 长期股权投资



项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,991,038,493.21		1,991,038,493.21	1,987,638,493.21		1,987,638,493.21
对联营、合营企业投资						
合计	1,991,038,493.21		1,991,038,493.21	1,987,638,493.21		1,987,638,493.21

### 1. 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备期 初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
南京高科股份有限公司	308,643,493.21						308,643,493.21	
南京龙潭物流基地开发有限公司	669,195,000.00						669,195,000.00	
南京新港产业投资发展有限公司	996,600,000.00		3,400,000.00				1,000,000,000.00	
南京兴港大宗商品产业有限公司	13,200,000.00						13,200,000.00	
合计	1,987,638,493.21		3,400,000.00				1,991,038,493.21	

注：公司对南京高科股份有限公司持股比例 34.74%。2022 年公司持有南京高科股份有限公司的 229,000,000 股股份因平安信托有限责任公司与季昌群、南京新港开发有限公司保证合同纠纷一案被冻结。2025 年 4 月，南京新港开发有限公司按照终审判决清偿了部分款项，被冻结的 87,806,393 股股份被解除冻结，剩余被冻结股份数量为 141,193,607 股，占其所持股份的 23.49%。



## (四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	896,753,636.52	825,327,593.93	2,396,763,056.48	2,212,320,972.22
其中：代建收入	896,753,636.52	825,327,593.93	2,396,763,056.48	2,212,320,972.22
其他业务	43,216,897.61	22,753,634.16	37,215,496.71	20,871,447.41
其中：租赁	33,456,589.06	12,959,565.01	18,388,804.61	8,935,147.83
其他	9,760,308.55	9,794,069.15	18,826,692.10	11,936,299.58
合 计	939,970,534.13	848,081,228.09	2,433,978,553.19	2,233,192,419.63

## (五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	180,324,966.00	171,217,327.63
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	30,723,419.62	19,755,866.56
合 计	211,048,385.62	190,973,194.19

## 十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。



(此页无正文)



法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





姓名 潘朝阳  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1973-10-23  
 Date of birth  
 工作单位 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 142427197310236315  
 Identity card No.



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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2013年8月8日  
 2013 y m d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

年 / 月 / 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



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

证书编号: 120100230051  
 No. of Certificate

批准注册协会: 天津市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 01 月 22 日  
 Date of Issuance y m d



年 / 月 / 日





姓名	胡明
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1982-05-29
Date of birth	
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit	
身份证号码	320123198205291018
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001980128  
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 07 31 日  
Date of Issuance /y /m /d

11 go km



胡明(110001980128)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日  
/y /m /d





统一社会信用代码  
911201160796417077

# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录  
电子营业执照系统  
了解更多登记、  
备案、许可、  
监管信息

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

仅限出具报告使用

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邓超

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，出具相关的报告；承办会计咨询、会计服务业务。（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 壹仟肆佰玖拾伍万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所 天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

登记机关



2025年12月12日



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。

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）  
仅限出具报告使用

首席合伙人：邓超

主任会计师：

经营场所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号  
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：二〇一三年十月十四日

证书序号：0021537

## 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：天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制

