

南京华启置业有限公司

审计报告

天职业字[2025]30754号

## 目 录

审计报告	1
2024年度财务报表	4
2024年度财务报表附注	16

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：京25Q6RYYTEU



南京华启置业有限公司：

## 一、 审计意见

我们审计了南京华启置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024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，公允反映了贵公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024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，我们独立于贵公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



（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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

（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）就贵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。

[以下无正文]



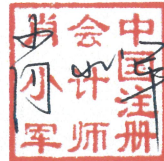
审计报告（续）

天职业字[2025]30754号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





## 合并资产负债表

编制单位：南京华居置业有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
<b>流动资产：</b>	1			
货币资金	2	62,352,511.24	66,311,962.36	八、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
应收款项融资	10			
预付款项	11	14,697,459.40	10,369,614.67	八、（二）
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	6,581,891.36	504,866,845.38	八、（三）
其中：应收股利	17			
△买入返售金融资产	18			
存货	19	458,979,714.37	1,697,655,248.95	八、（四）
其中：开发成本	20		1,697,655,248.95	八、（四）
开发产品	21			
合同资产	22			
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	63,933,333.10	76,344,368.61	八、（五）
<b>流动资产合计</b>	28	606,544,909.47	2,358,548,039.97	
<b>非流动资产：</b>	29			
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35			
长期股权投资	36			
其他权益工具投资	37			
其他非流动金融资产	38			
投资性房地产	39	1,286,143,812.83		八、（六）
固定资产	40	1,216,969.32	1,280,993.71	八、（七）
其中：固定资产原价	41	2,355,787.29	2,384,843.32	八、（七）
累计折旧	42	1,138,817.97	1,103,849.61	八、（七）
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47			
无形资产	48			
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51			
递延所得税资产	52	5,477,605.39	620,870.38	八、（八）
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
<b>非流动资产合计</b>	55	1,292,838,387.54	1,901,864.09	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
<b>资产总计</b>	77	1,899,383,297.01	2,357,449,904.06	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

李磊

会计机构负责人：

张施草



## 合并资产负债表（续）

编制单位：南京华启置业有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项	行次	期末余额	期初余额	附注编号
<b>流动负债：</b>	78			
短期借款	79			
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85			
应付账款	86	148,129,870.92	245,831,516.80	八、（九）
预收款项	87	2,078,808.77	153,619.71	八、（十）
合同负债	88		9,871,559.68	八、（十一）
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94			
其中：应付工资	95			
应付福利费	96			
=其中：职工奖励及福利基金	97			
应交税费	98	136,341,647.61	285,602,906.06	八、（十二）
其中：应交税金	99	136,341,647.61	285,602,906.06	八、（十二）
其他应付款	100	8,812,916.35	9,543,930.44	八、（十三）
其中：应付股利	101			
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105	143,687.50	488,888.89	八、（十四）
其他流动负债	106		888,440.32	八、（十五）
<b>流动负债合计</b>	107	295,509,931.18	552,380,891.90	
<b>非流动负债：</b>	108			
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110	165,000,000.00	500,000,000.00	八、（十六）
应付债券	111			
其中：优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116			
长期应付款	117			
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119			
递延收益	120			
递延所得税负债	121	38,153,547.03	116,535.95	八、（八）
其他非流动负债	122			
其中：特准储备基金	123			
<b>非流动负债合计</b>	124	203,153,547.03	500,116,535.95	
<b>负债合计</b>	125	498,663,478.21	1,052,497,427.85	
<b>所有者权益：</b>	126			
实收资本	127	900,735,705.52	900,735,705.52	八、（十七）
国家资本	128			
国有法人资本	129	900,735,705.52	900,735,705.52	八、（十七）
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
△减：已归还投资	133			
实收资本净额	134	900,735,705.52	900,735,705.52	八、（十七）
其他权益工具	135			
其中：优先股	136			
永续债	137			
资本公积	138			
减：库存股	139			
其他综合收益	140			
其中：外币报表折算差额	141			
专项储备	142			
盈余公积	143	1,502,805.24	1,502,703.11	八、（十八）
其中：法定公积金	144	1,502,805.24	1,502,703.11	八、（十八）
任意公积金	145			
=储备基金	146			
=企业发展基金	147			
=利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	498,481,308.04	402,714,067.58	八、（十九）
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	151	1,400,719,818.80	1,304,952,476.21	
*少数股东权益	152			
<b>所有者权益合计</b>	153	1,400,719,818.80	1,304,952,476.21	
<b>负债和所有者权益总计</b>	154	1,899,383,297.01	2,357,449,904.06	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人



主管会计工作负责人

李强

会计机构负责人

张瑞萍







合并利润表

编制单位：南京华进置业有限公司

2024年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	1	14,846,071.49	41,384.40	
其中：营业收入	2	14,846,071.49	41,384.40	八、(二十三)
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
<b>二、营业总成本</b>	7	-114,116,170.48	-7,061,480.60	
其中：营业成本	8	26,384,113.19	22,380,706.88	八、(二十三)
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	-147,931,975.44	-4,632,689.27	
销售费用	22	9,139,074.47	2,031,704.74	八、(三十二)
管理费用	23	723,212.94	2,688,757.49	八、(三十三)
研发费用	24			
财务费用	25	-2,430,595.64	-29,539,960.41	八、(三十三)
其中：利息费用	26	9,369,423.63		八、(三十三)
利息收入	27	11,804,593.94	29,533,430.96	八、(三十三)
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	28			
其他	29			
加：其他收益	30	16.67	587.71	八、(三十四)
投资收益(损失以“-”号填列)	31			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	34			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	35			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	36			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	37	-97,225.09	-10,915.80	八、(三十五)
资产减值损失(损失以“-”号填列)	38			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	39			
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	40	128,865,033.55	7,092,536.91	
加：营业外收入	41	83,747.35		八、(三十六)
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43	1,162.24	2,379.71	八、(三十七)
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	44	128,947,618.66	7,090,157.20	
减：所得税费用	45	33,180,276.07	2,229,033.52	八、(三十八)
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	46	95,767,342.59	4,861,123.68	
(一)按所有权归属分类：	47			
归属于母公司所有者的净利润	48	95,767,342.59	4,861,123.68	
*少数股东损益	49			
(二)按经营持续性分类：	50			
持续经营净利润	51	95,767,342.59	4,861,123.68	
终止经营净利润	52			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	53			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	55			
1.重新计量设定受益计划变动额	56			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
3.其他权益工具投资公允价值变动	58			
4.企业自身信用风险公允价值变动	59			
△5.不能转损益的保险合同金融变动	60			
6.其他	61			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	62			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63			
2.其他债权投资公允价值变动	64			
△3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
△5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
6.其他债权投资信用减值准备	68			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	69			
8.外币财务报表折算差额	70			
△9.可转损益的保险合同金融变动	71			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
11.其他	73			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74			
<b>七、综合收益总额</b>	75	95,767,342.59	4,861,123.68	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	95,767,342.59	4,861,123.68	
*归属于少数股东的综合收益总额	77			
<b>八、每股收益：</b>	78			
基本每股收益	79			
稀释每股收益	80			



本财务报表附注为财务报表的组成部分。

主管会计工作负责人：

李强

会计机构负责人：

张瑞霞



## 合并现金流量表

编制单位：南京华启置业有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
<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	2	6,497,299.66	370,998.52	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16	23,570,733.33	8,843,379.41	
收到其他与经营活动有关的现金	17	517,978,427.82	1,035,030,476.56	
<b>经营活动现金流入小计</b>	18	548,046,460.81	1,044,244,854.49	
购买商品、接受劳务支付的现金	19	187,549,925.36	266,676,239.57	
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工及为职工支付的现金	29		9,370.00	
支付的各项税费	30		14,674,104.61	
支付其他与经营活动有关的现金	31	16,217,916.09	510,030,835.90	
<b>经营活动现金流出小计</b>	32	203,767,841.45	791,390,550.08	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	33	344,278,619.36	252,854,304.41	八、（二十九）
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	34			
收回投资收到的现金	35			
取得投资收益收到的现金	36			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38			
收到其他与投资活动有关的现金	39			
<b>投资活动现金流入小计</b>	40			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41			
投资支付的现金	42			
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45			
<b>投资活动现金流出小计</b>	46			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	47			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	48			
吸收投资收到的现金	49			
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50			
取得借款收到的现金	51			
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	53			
偿还债务支付的现金	54	335,000,000.00	200,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	13,238,070.48	39,281,763.89	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56			
支付其他与筹资活动有关的现金	57			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	58	348,238,070.48	239,281,763.89	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	59	-348,238,070.48	-239,281,763.89	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	60			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	61	-3,959,451.12	13,572,540.52	八、（二十九）
加：期初现金及现金等价物余额	62	66,311,962.36	52,739,421.84	八、（二十九）
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	63	62,352,511.24	66,311,962.36	八、（二十九）

后附财务报表附注为报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

*李磊*

会计机构负责人：

*张洁茹*





# 合并所有者权益变动表

金额单位：元

2021年度

本年金额

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

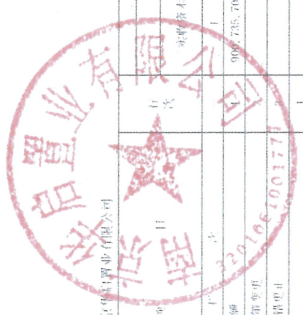
2021年度

2021年度

2021年度

2021年度

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计					
	实收资本		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	外币报表折算差额							
	1	2	3	4									5	6	7	8	9
一、上年年末余额	906,735,203.52																
二、本年增减变动金额																	
(一)综合收益总额																	
(二)所有者投入和减少资本																	
1.所有者投入的普通股																	
2.其他权益工具持有者投入资本																	
3.股份支付计入所有者权益的金额																	
4.其他																	
(三)利润分配																	
1.提取盈余公积																	
2.提取一般风险准备																	
3.提取专项储备																	
4.利润分配																	
5.其他																	
(四)所有者权益内部结转																	
1.资本公积转增资本(或股本)																	
2.盈余公积转增资本(或股本)																	
3.盈余公积弥补亏损																	
4.其他																	
(五)专项储备																	
1.提取专项储备																	
2.使用专项储备																	
3.其他																	
(六)其他																	
三、本年年末余额	906,735,203.52																
四、本年年末余额																	



张静

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：





# 合并所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

2024年度

1-12月

归属于母公司所有者权益

	实收资本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
	15	16	17	18										
														优先股
一、上年年末余额	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二、会计政策变更														
三、前期差错更正														
四、本年增减变动金额	900,735,705.52													
(一) 综合收益总额														
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取专项储备														
3. 对所有者分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 专项储备弥补亏损														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
五、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六、其他														
七、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
八、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
九、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十一、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十二、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十三、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十四、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十五、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十六、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十七、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十八、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
十九、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十一、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十二、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十三、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十四、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十五、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十六、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十七、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十八、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二十九、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十一、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十二、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十三、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十四、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十五、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十六、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十七、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十八、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
三十九、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十一、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十二、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十三、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十四、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十五、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十六、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十七、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十八、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
四十九、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十一、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十二、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十三、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十四、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十五、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十六、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十七、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十八、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
五十九、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十一、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十二、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十三、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十四、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十五、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十六、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十七、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十八、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
六十九、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十一、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十二、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十三、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十四、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十五、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十六、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十七、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十八、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
七十九、所有者权益合计	900,735,705.52				19	20	21	22	23	24	25			



资产负债表

编制单位：南京华发置业有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项	行次	期末余额	期初余额	附注编号
<b>流动资产：</b>	1			
货币资金	2	1,593,940.91	93,862.16	
应收票据	3			
应收账款	4			
应收款项融资	5			
合同资产	6			
其他应收款	7	213,018,820.83	213,018,820.83	十二、(一)
其中：应收股利	17			
应收利息	18			
预付款项	11	2,050.00	1,050.00	
其他流动资产	12-16			
流动资产合计	28	215,162,107.52	215,160,745.75	
<b>非流动资产：</b>	29			
长期股权投资	30			
其他权益工具投资	31			
其他非流动金融资产	32			
固定资产	40			
其中：固定资产原价	41			
累计折旧	42			
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
无形资产	48			
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51			
递延所得税资产	52	35,548.90	35,889.34	
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	686,396,044.60	686,396,385.04	
<b>资产总计</b>	77	901,558,152.12	901,557,130.79	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人



主管会计工作负责人

李磊

会计机构负责人

任游琪







资产负债表 (续)

编制单位: 北京华晟置业有限公司

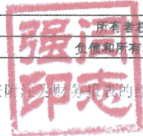
2024年12月31日

金额单位: 元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
<b>流动负债:</b>	76			
短期借款	79			
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
合同负债	83			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85			
应付账款	86			
预收款项	87			
合同负债	88			
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94			
其中: 应付工资	95			
应付福利费	96			
*其中: 职工薪酬及福利基金	97			
应交税费	98			
其中: 应交税金	99			
其他应付款	100			
其中: 应付股利	101			
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105			
其他流动负债	106			
<b>流动负债合计</b>	107			
<b>非流动负债:</b>	108			
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110			
应付债券	111			
其中: 优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116			
长期应付款	117			
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119			
递延收益	120			
递延所得税负债	121			
其他非流动负债	122			
其中: 特准储备基金	123			
<b>非流动负债合计</b>	124			
<b>负债合计</b>	125			
<b>所有者权益:</b>	126			
实收资本	127	900,735,705.52	900,735,705.52	
国家资本	128			
国有法人资本	129	900,735,705.52	900,735,705.52	
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
#减: 已归还投资	133			
实收资本净额	134	900,735,705.52	900,735,705.52	
其他权益工具	135			
其中: 优先股	136			
永续债	137			
资本公积	138			
减: 库存股	139			
其他综合收益	140			
其中: 外币报表折算差额	141			
专项储备	142			
盈余公积	143	1,502,805.24	1,502,703.11	
其中: 法定公积金	144	1,502,805.24	1,502,703.11	
任意公积金	145			
#储备基金	146			
#企业发展基金	147			
#利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	-680,358.64	-681,277.84	
	151			
	152			
<b>所有者权益合计</b>	153	901,557,152.12	901,557,130.79	
<b>负债和所有者权益总计</b>	154	901,557,152.12	901,557,130.79	

后附财务报表补充资料中的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:

李磊

会计机构负责人:

任瑞芳





利润表

编制单位：南京汉源置业有限公司

2024年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	1			
其中：营业收入	2			
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
<b>二、营业总成本</b>	7	-1,361.77	3,394.85	
其中：营业成本	8			
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21			
销售费用	22			
管理费用	23	4,716.98	4,950.50	
研发费用	24			
财务费用	25	-6,078.75	-1,555.65	
其中：利息费用	26			
利息收入	27	6,078.75	1,555.65	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28			
其他	29			
加：其他收益	30			
投资收益（损失以“-”号填列）	31		15,000,006.00	十二、（三）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	40	1,361.77	14,996,605.15	
加：营业外收入	41			
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	44	1,361.77	14,996,605.15	
减：所得税费用	45	340.44	-30,425.99	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	46	1,021.33	15,027,031.14	
持续经营净利润	47	1,021.33	15,027,031.14	
终止经营净利润	48			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	49			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50			
1. 重新计量设定受益计划变动额	51			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	52			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	53			
4. 企业自身信用风险公允价值变动	54			
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动	55			
6. 其他	56			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	58			
2. 其他债权投资公允价值变动	59			
△ 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	60			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61			
△ 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62			
6. 其他债权投资信用减值准备	63			
7. 现金流量套期储备—现金流量套期损益的有效部分	64			
8. 外币财务报表折算差额	65			
△ 9. 可转损益的保险合同金融变动	66			
△ 10. 可转损益的分出再保险合同金融变动	67			
11. 其他	68			
<b>七、综合收益总额</b>	69	1,021.33	15,027,031.14	
<b>八、每股收益</b>	70			
基本每股收益	71			
稀释每股收益	72			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

李磊

会计机构负责人：

任晓芳







### 现金流量表

编制单位：南京中渝置业有限公司

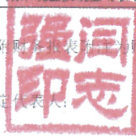
2024年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2			
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16			
收到其他与经营活动有关的现金	17	1,506,078.75	1,555.65	
<b>经营活动现金流入小计</b>	18	1,506,078.75	1,555.65	
购买商品、接受劳务支付的现金	19			
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29			
支付的各项税费	30			
支付其他与经营活动有关的现金	31	6,006.00	1,006,000.00	
<b>经营活动现金流出小计</b>	32	6,006.00	1,006,000.00	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	33	1,500,072.75	-1,004,444.35	十二、(四)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	34			
收回投资收到的现金	35			
取得投资收益收到的现金	36		15,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38			
收到其他与投资活动有关的现金	39			
<b>投资活动现金流入小计</b>	40		15,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41			
投资支付的现金	42			
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45			
<b>投资活动现金流出小计</b>	46			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	47		15,000,000.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	48			
吸收投资收到的现金	49			
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50			
取得借款所收到的现金	51			
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	53			
偿还债务所支付的现金	54			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55		15,000,000.00	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56			
支付其他与筹资活动有关的现金	57			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	58		15,000,000.00	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	59		-15,000,000.00	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	60			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	61	1,500,072.75	-1,004,444.35	十二、(四)
加：期初现金及现金等价物余额	62	93,862.16	1,098,306.51	十二、(四)
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	63	1,593,940.91	93,862.16	十二、(四)

后附现金流量表作为财务报表的组成部分。

法定代表人



主管会计工作负责人

李磊

会计机构负责人

张施华





# 所有者权益变动表

金额单位：元

2024年度

行次	实收资本				其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股				永续债										
	1	2	3	4	5	6	7								
一、上年年末余额	900,735,705.52											1,502,703.11		681,277.81	901,557,130.79
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	900,735,705.52											1,502,703.11		681,277.81	901,557,130.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												102.13		919.20	1,021.33
（一）综合收益总额															
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）专项储备提取和使用															
1.提取专项储备															
2.使用专项储备															
（四）利润分配															
1.提取盈余公积												102.13		102.13	
其中：法定公积金												102.13		102.13	
任意公积金															
2.储备基金															
3.企业发展基金															
4.利润归还投资															
（五）提取一般风险准备															
3.对所有者分配的股利															
4.其他															
（六）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本															
2.盈余公积转增资本															
3.弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
四、本年年末余额	900,735,705.52											1,502,805.24		680,358.61	901,358,152.12



后附财务报表附注



法定代表人：

主管会计工作负责人：

王磊

张莉

会计机构负责人：

