

苏州新区高新技术产业股份有限公司

审计报告

立信中联审字[2025]D—0953 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

立信中联

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258H6JQ8LA



目 录

一、 审计报告	1—7
二、 财务报表	
1、 合并资产负债表、母公司资产负债表	1—4
2、 合并利润表、母公司利润表	5—6
3、 合并现金流量表、母公司现金流量表	7—8
4、 合并所有者权益变动表、母公司所有者权益变动表	9—12
5、 财务报表附注	1—166





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[2025]D-0953 号

苏州新区高新技术产业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了苏州新区高新技术产业股份有限公司（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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 商誉的减值测试	
请参阅财务报表附注五(二十一)。 于2024年12月31日,苏州高新合并财务报表中商誉的账面价值为人民币9,405.26万元。根据企业会计准则的规定,管理层需要每年对商誉进行减值测试,以确认是否需要确认减值损失。管理层通过比较被分摊商誉的相关资产组的可收回金额与该资产组及商誉的账面价值,对商誉进行减值测试,资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值与资产组的公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高确定,其预计的未来现金流量以五年财务预算为基础来确定。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测,管理层在预测中需要作出重大判断和假设,特别是对于未来售价、生产成本、经营费用、折现率以及增长率等。由于商誉减值过程涉及重大判断,为此我们确定商誉的减值为关键审计事项。	我们对商誉的减值测试所执行的主要审计程序包括: 1、评价与商誉相关的关键内部控制的设计和运行有效性; 2、评价管理层对商誉所在资产组或资产组组合的认定; 3、评价管理层委聘的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性; 4、了解各资产组或资产组组合的历史业绩情况及发展规划,以及宏观经济和所属行业的发展趋势; 5、评估商誉减值测试的估值方法; 6、评价商誉减值测试关键假设的适当性; 7、评价测试所引用参数的合理性,包括预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等,以及其确定依据等信息; 8、评价前述信息与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、公司历史经验或外部信息是否存在不一致; 9、复核商誉减值测试的计算过程; 10、评价商誉减值测试的影响; 11、评价商誉的减值及所采用的关键假设披露是否充分。
(二) 商品房销售的收入确认	
请参阅财务报表附注三(二十六)及附注五(五十)。	我们对商品房销售的收入确认执行的审计程序包括:



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
苏州高新合并财务报表中商品房销售产生的收入为 498,845.28 万元，占苏州高新 2024 年度营业收入总额的 68.33%。 由于收入是公司的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，我们将收入确认识别为关键审计事项。	1、评价与商品房销售的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查苏州高新的商品房销售买卖合同条款，以评价苏州高新有关商品房销售的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认商品房销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关商品房销售收入是否已按照苏州高新的收入确认政策确认； 4、就资产负债表日前后确认商品房销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。
(三) 存货跌价损失准备	
请参阅财务报表附注三（十一）及附注五（八）。 于 2024 年 12 月 31 日，苏州高新合并财务报表中存货金额为人民币 3,592,945.42 万元，其中：与房地产业务相关的存货账面余额为人民币 3,696,979.17 万元，与房地产业务相关的存货跌价准备账面余额为人民币 152,659.39 万元。 当存货成本高于其可变现净值时，苏州高新根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值的确定涉及重大会计估	我们对存货跌价损失准备执行的审计程序包括： 1、评价与存货跌价损失准备相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、以抽样的方式就苏州高新以往年度的可变现净值的估计与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。 3、对苏州高新计算存货可变现净值中使用的主要参数以抽样的方式执行如下程序： 将预计售价与该项目实际预售/销售售价及周边类似项目售价进行比较；



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。 由于与房地产业务相关的存货的金额重大，而可变现净值的确定涉及会计估计的重大不确定性，因此我们将与房地产业务相关的存货跌价损失准备识别为关键审计事项。	将预计销售佣金占销售收入的比例与近期实际销售佣金占比情况进行比较； 对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较；同时，对新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性。 4、选取样本对本年末的存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目。

四、 其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2024年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(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，



以对合并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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



(本页无正文,为《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2024 年审计报告》之
签字盖章页)



立信中联会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师:
(项目合伙人) 曹宇辰



中国注册会计师:
魏新宇



中国天津市

2025 年 4 月 25 日

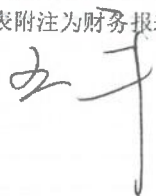


苏州新区高新技术产业股份有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

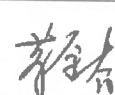
资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	3,999,897,093.73	6,126,235,583.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	30,758,823.09	38,391,619.27
衍生金融资产			
应收票据	(三)	11,150,403.16	11,438,038.42
应收账款	(四)	1,081,494,842.10	896,344,537.83
应收款项融资	(五)	10,405,018.69	6,588,252.47
预付款项	(六)	215,591,748.50	1,714,082,228.92
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)	5,839,009,572.04	7,701,514,293.06
买入返售金融资产			
存货	(八)	35,929,454,180.44	30,377,102,869.91
合同资产	(九)	46,379,992.24	43,588,014.15
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(十)	909,733,789.03	684,982,947.37
其他流动资产	(十一)	1,491,090,057.58	1,584,414,772.21
流动资产合计		49,564,965,520.60	49,184,683,157.09
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(十二)	2,188,279,679.68	1,694,934,249.72
长期股权投资	(十三)	4,435,614,078.54	4,213,402,595.70
其他权益工具投资	(十四)	833,785,514.92	817,214,100.00
其他非流动金融资产	(十五)	1,175,822,957.57	722,228,821.60
投资性房地产	(十六)	4,578,800,630.07	2,983,223,917.11
固定资产	(十七)	5,970,232,895.34	5,311,461,252.65
在建工程	(十八)	3,322,770,719.16	4,032,336,220.72
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十九)	63,158,916.39	78,483,916.17
无形资产	(二十)	1,649,954,344.42	1,689,869,501.05
开发支出			
商誉	(二十一)	94,052,606.13	94,144,060.52
长期待摊费用	(二十二)	72,548,605.56	83,883,298.79
递延所得税资产	(二十三)	432,508,835.74	435,033,463.77
其他非流动资产	(二十四)	934,149,893.22	276,539,470.67
非流动资产合计		25,751,679,676.74	22,432,754,868.47
资产总计		75,316,645,197.34	71,617,438,025.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

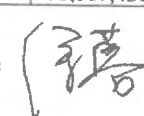
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





苏州新区高新技术产业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(二十六)	50,043,174.99	176,061,491.66
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(二十七)	215,769,168.90	92,166,565.40
应付账款	(二十八)	4,492,269,865.23	4,768,067,701.86
预收款项	(二十九)	36,718,713.07	34,560,308.33
合同负债	(三十)	2,083,086,367.90	4,660,019,022.27
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(三十一)	110,480,293.03	110,497,823.82
应交税费	(三十二)	188,932,211.49	221,769,198.98
其他应付款	(三十三)	5,803,735,908.26	6,031,681,044.86
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(三十四)	7,062,425,501.30	3,446,259,482.47
其他流动负债	(三十五)	196,927,725.02	424,886,169.40
流动负债合计		20,240,388,929.19	19,965,968,809.05
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(三十六)	25,638,619,957.29	23,912,000,664.18
应付债券	(三十七)	8,738,871,342.55	9,336,466,327.99
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(三十八)	41,882,320.59	54,787,520.22
长期应付款	(三十九)	54,779,900.00	35,349,900.00
长期应付职工薪酬	(四十)		203,330.15
预计负债	(四十一)	260,885.93	2,202,461.35
递延收益	(四十二)	346,457,399.63	283,847,194.42
递延所得税负债	(二十三)	263,721,829.40	224,278,718.65
其他非流动负债	(四十三)	971,042.39	1,456,563.95
非流动负债合计		35,085,564,677.78	33,850,592,680.91
负债合计		55,325,953,606.97	53,816,561,489.96
所有者权益：			
股本	(四十四)	1,151,292,907.00	1,151,292,907.00
其他权益工具	(四十五)	2,789,500,000.00	2,789,500,000.00
其中：优先股			
永续债	(四十五)	2,789,500,000.00	2,789,500,000.00
资本公积	(四十六)	1,637,902,210.78	1,650,579,149.80
减：库存股			
其他综合收益	(四十七)	532,761,676.31	475,993,517.91
专项储备			
盈余公积	(四十八)	537,372,083.32	506,568,581.15
一般风险准备			
未分配利润	(四十九)	3,506,340,013.88	3,561,891,245.58
归属于母公司所有者权益合计		10,155,168,891.29	10,135,825,401.44
少数股东权益		9,835,522,699.08	7,665,051,134.16
所有者权益合计		19,990,691,590.37	17,800,876,535.60
负债和所有者权益总计		75,316,645,197.34	71,617,438,025.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



苏州新区高新技术产业股份有限公司
母公司资产负债表
2024年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		201,657,257.02	3,179,942,652.03
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			398,553.96
其他应收款	(一)	23,546,154,152.99	18,861,569,425.06
存货			
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			8,897,265.14
流动资产合计		24,747,811,410.01	22,050,807,896.19
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	11,000,504,195.79	10,010,935,107.25
其他权益工具投资		816,634,713.35	815,042,100.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		44,896,361.56	46,883,811.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		465,325.95	683,499.51
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		277,342.78	385,855.36
递延所得税资产		30,405,942.12	33,261,306.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,893,183,881.55	10,907,191,679.92
资产总计		36,640,995,291.56	32,957,999,576.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

王

主管会计工作负责人:

杨

会计机构负责人:

徐



苏州新区高新技术产业股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注六	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			150,142,083.33
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,130,309.83	1,130,309.83
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		14,556,005.50	9,272,781.43
应交税费		269,343.88	1,440,190.89
其他应付款		9,706,735,484.00	9,032,578,640.35
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,014,527,430.24	944,877,858.23
其他流动负债			
流动负债合计		13,737,218,573.45	10,139,441,864.06
非流动负债：			
长期借款		6,725,337,360.00	6,253,568,000.00
应付债券		8,439,341,253.59	9,036,843,903.35
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		156,801,195.39	150,313,800.10
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,321,479,808.98	15,440,725,703.45
负债合计		29,058,698,382.43	25,580,167,567.51
所有者权益：			
股本		1,151,292,907.00	1,151,292,907.00
其他权益工具		2,789,500,000.00	2,789,500,000.00
其中：优先股			
永续债		2,789,500,000.00	2,789,500,000.00
资本公积		1,304,539,168.28	1,309,347,204.26
减：库存股			
其他综合收益		532,045,587.33	475,444,940.28
专项储备			
盈余公积		536,638,457.10	505,834,954.93
未分配利润		1,268,280,789.42	1,146,412,002.13
所有者权益合计		7,582,296,909.13	7,377,832,008.60
负债和所有者权益总计		36,640,995,291.56	32,957,999,576.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

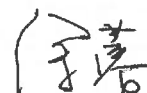
公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





苏州新区高新技术产业股份有限公司
合并利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(五十)	7,300,388,447.57	7,814,376,597.06
其中: 营业收入	(五十)	7,300,388,447.57	7,814,376,597.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,561,103,594.50	8,176,344,621.54
其中: 营业成本	(五十)	6,004,049,097.75	6,790,208,828.07
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(五十一)	157,446,285.80	90,389,077.79
销售费用	(五十二)	353,945,302.43	383,458,350.75
管理费用	(五十三)	400,208,570.64	386,288,855.60
研发费用	(五十四)	40,022,877.52	33,127,953.50
财务费用	(五十五)	605,431,460.36	492,871,555.83
其中: 利息费用	(五十五)	666,207,835.25	547,524,658.76
利息收入	(五十五)	58,761,117.24	56,521,691.88
加: 其他收益	(五十六)	168,120,963.78	65,439,369.21
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五十七)	313,810,592.42	491,303,273.84
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		281,539,842.64	404,352,071.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(五十八)	124,534,420.50	116,479,303.05
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(五十九)	-30,077,518.07	-25,483,378.98
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(六十)	-580,037,072.31	-82,094,339.38
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(六十一)	-223,632.04	49,221,555.81
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-264,587,392.65	252,897,759.07
加: 营业外收入	(六十二)	619,319,319.33	27,500,007.22
减: 营业外支出	(六十三)	6,765,267.46	8,730,619.44
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		347,966,659.22	271,667,146.85
减: 所得税费用	(六十四)	217,052,425.20	93,419,521.21
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		130,914,234.02	178,247,625.64
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		130,914,234.02	178,247,625.64
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)		130,615,002.74	202,071,171.25
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		299,231.28	-23,823,545.61
六、其他综合收益的税后净额		67,050,064.36	43,747,267.44
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		67,053,256.85	43,808,323.83
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		14,865,690.73	46,498,052.23
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		183,764.20	30,335,627.23
3. 其他权益工具投资公允价值变动		14,681,926.53	16,162,425.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		52,187,566.12	-2,689,728.40
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		52,002,048.83	-2,677,235.05
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		185,517.29	-12,493.35
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-3,192.49	-61,056.39
七、综合收益总额		197,964,298.38	221,994,893.08
归属于母公司所有者的综合收益总额		197,668,259.59	245,879,495.08
归属于少数股东的综合收益总额		296,038.79	-23,884,602.00
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)	(六十五)	-0.0030	0.0874
(二) 稀释每股收益 (元/股)	(六十五)	-0.0030	0.0874

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



苏州新区高新技术产业股份有限公司
母公司利润表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加		675,652.55	1,531,141.08
销售费用			
管理费用		61,226,032.33	56,789,485.94
研发费用			
财务费用		765,495,455.94	784,155,210.03
其中: 利息费用		800,634,760.29	814,369,877.74
利息收入		35,303,841.78	30,464,486.64
加: 其他收益		185,437.04	196,625.37
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三)	1,147,597,241.59	1,186,244,048.74
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		407,951,749.91	298,007,262.81
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)			-1,350,000.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-4,689,451.67	431,554.21
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			-9,892.63
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		315,696,086.14	343,036,498.64
加: 营业外收入		410,083.46	16.50
减: 营业外支出		200,000.00	
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		315,906,169.60	343,036,515.14
减: 所得税费用		7,871,147.87	-7,003,682.41
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		308,035,021.73	350,040,197.55
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		308,035,021.73	350,040,197.55
(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		66,885,745.50	43,820,817.18
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		14,883,696.67	46,498,052.23
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		183,764.20	30,335,627.23
3. 其他权益工具投资公允价值变动		14,699,932.47	16,162,425.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		52,002,048.83	-2,677,235.05
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		52,002,048.83	-2,677,235.05
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		374,920,767.23	393,861,014.73
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

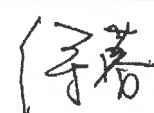
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





苏州新区高新技术产业股份有限公司
合并现金流量表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,284,961,747.12	6,055,916,092.69
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		344,779,189.79	360,201,255.20
收到其他与经营活动有关的现金	(六十六)	967,801,668.65	649,301,682.48
经营活动现金流入小计		6,597,542,605.56	7,065,419,030.37
购买商品、接受劳务支付的现金		6,574,268,485.48	6,623,525,348.38
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		472,245,197.59	470,873,726.28
支付的各项税费		627,113,830.57	461,225,016.40
支付其他与经营活动有关的现金	(六十六)	1,023,897,753.13	1,025,969,935.36
经营活动现金流出小计		8,697,525,266.77	8,581,594,026.42
经营活动产生的现金流量净额		-2,099,982,661.21	-1,516,174,996.05
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,178,201,825.05	1,846,942,549.66
取得投资收益收到的现金		176,320,556.10	122,889,049.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,668,545.69	21,677,755.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			6,495,469.84
收到其他与投资活动有关的现金	(六十六)	59,470,868.05	945,587,150.13
投资活动现金流入小计		1,443,661,794.89	2,943,591,974.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,670,299,723.14	3,008,832,470.85
投资支付的现金		2,829,942,050.80	2,196,559,178.20
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		807,702,997.99	
支付其他与投资活动有关的现金	(六十六)	178,248,600.36	322,895,863.62
投资活动现金流出小计		5,486,193,372.29	5,528,287,512.67
投资活动产生的现金流量净额		-4,042,531,577.40	-2,584,695,537.94
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,533,110,000.00	1,215,680,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		233,110,000.00	25,980,000.00
取得借款收到的现金		18,753,681,328.75	21,364,936,443.70
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十六)	240,626,240.49	1,108,771,863.31
筹资活动现金流入小计		20,527,417,569.24	23,689,388,307.01
偿还债务支付的现金		14,113,515,250.37	14,030,203,339.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,251,889,512.80	1,412,111,184.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,731,256.60	5,848,466.66
支付其他与筹资活动有关的现金	(六十六)	768,146,283.19	1,828,514,801.07
筹资活动现金流出小计		16,133,551,046.36	17,279,829,325.13
筹资活动产生的现金流量净额		4,393,866,522.88	6,418,558,981.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		4,473,313.19	-4,111,683.72
五、现金及现金等价物净增加额		-1,744,174,402.54	2,313,576,764.17
加：期初现金及现金等价物余额		5,474,467,877.11	3,160,891,112.94
六、期末现金及现金等价物余额		3,730,293,474.57	5,474,467,877.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：王

主管会计工作负责人：桂

会计机构负责人：何



苏州新区高新技术产业股份有限公司
母公司现金流量表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		41,552,104,174.15	22,548,727,281.90
经营活动现金流入小计		41,552,104,174.15	22,548,727,281.90
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		41,206,815.93	46,006,009.31
支付的各项税费		715,581.81	10,525,790.83
支付其他与经营活动有关的现金		41,509,580,868.88	22,212,645,394.91
经营活动现金流出小计		41,551,503,266.62	22,269,177,195.05
经营活动产生的现金流量净额		600,907.53	279,550,086.85
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		41,235,030.45	475,458,524.07
取得投资收益收到的现金		887,437,881.75	837,554,633.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,010.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,475,827,376.38	6,804,520,000.00
投资活动现金流入小计		2,404,500,288.58	8,117,539,167.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,450.00	280,921.88
投资支付的现金		720,000,000.00	1,753,524,820.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		6,153,670,000.00	6,333,220,000.00
投资活动现金流出小计		6,873,720,450.00	8,087,025,741.88
投资活动产生的现金流量净额		-4,469,220,161.42	30,513,425.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			890,000,000.00
取得借款收到的现金		11,230,576,828.75	12,686,036,443.70
收到其他与筹资活动有关的现金		3,881,050,000.00	3,605,000,000.00
筹资活动现金流入小计		15,111,626,828.75	17,181,036,443.70
偿还债务支付的现金		8,437,352,640.00	10,421,002,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		740,648,357.00	955,750,270.55
支付其他与筹资活动有关的现金		3,443,300,980.37	3,752,952,796.64
筹资活动现金流出小计		12,621,301,977.37	15,129,705,067.19
筹资活动产生的现金流量净额		2,490,324,851.38	2,051,331,376.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,978,294,402.51	2,361,394,889.06
加: 期初现金及现金等价物余额		3,179,929,146.21	818,541,191.67
六、期末现金及现金等价物余额		1,201,634,743.70	3,179,936,080.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



苏州新区高新技术产业股份有限公司
合并所有者权益变动表

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	股本	优先股	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
一、上年年末余额	1,151,292,907.00		2,789,500,000.00	1,650,579,149.80		475,993,517.91		506,568,581.15		3,561,891,245.58
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	1,151,292,907.00		2,789,500,000.00	1,650,579,149.80		475,993,517.91		506,568,581.15		3,561,891,245.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-12,676,939.02		56,768,158.40		30,803,502.17		-55,551,231.70
（一）综合收益总额						67,053,256.85				130,615,002.74
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股				-12,676,939.02						
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				-1,338,993.90						
4. 其他				-1,337,945.12						
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积								30,803,502.17		-196,451,332.89
2. 提取一般风险准备								30,803,502.17		-30,803,502.17
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）						-10,285,098.45				
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						-10,285,098.45				10,285,098.45
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	1,151,292,907.00		2,789,500,000.00	1,637,902,210.78		532,761,676.31		537,372,083.32		3,506,340,013.88
少数股东权益										
小计										
所有者权益合计										

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州高新区高新技术产业股份有限公司

合并所有者权益变动表（续）

2024年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,151,292,907.00					471,564,501.42		3,577,338,954.72	9,619,559,932.04	16,696,371,350.63
加：会计政策变更								-1,955,118.69	-1,955,058.72	-2,591,550.55
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	1,151,292,907.00									
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	1,151,292,907.00					506,568,581.15		3,561,891,245.58	10,135,825,401.44	17,800,876,535.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州新区高新技术产业股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2024年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				专项 储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	优先股	其他权益工具 其他权益工具 其他权益工具 其他权益工具	资本公积 资本公积 资本公积 资本公积					
一、上年年末余额	1,151,292,907.00			1,535,777,516.49		431,624,123.10	470,830,875.20	1,011,935,026.59	6,998,960,448.38
加：会计政策变更							59.97	539.69	599.66
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,151,292,907.00			1,535,777,516.49		431,624,123.10	470,830,875.20	1,011,935,566.28	6,998,961,048.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-226,430,312.23		43,820,817.18	35,004,019.76	134,476,435.85	378,870,960.56
（一）综合收益总额						43,820,817.18		350,040,197.55	393,861,014.73
（二）所有者投入和减少资本				-227,000,000.00					165,000,000.00
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额				392,000,000.00					
4. 其他				392,000,000.00					
（三）利润分配				-225,000,000.00					
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	1,151,292,907.00		2,789,500,000.00	1,309,347,204.26		475,444,940.28	505,834,954.93	1,146,412,002.13	7,377,832,008.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：王

主管会计工作负责人：杨

会计机构负责人：王



苏州新区高新技术产业股份有限公司 二〇二四年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

苏州新区高新技术产业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系于1994年6月28日经江苏省体改委以苏体改生(1994)300号文批准设立。公司所发行的A股于1996年8月15日在上海证券交易所挂牌上市交易, 发起人股份持有者为苏州高新区经济发展集团总公司(以下简称苏高新集团)、中信兴业信托投资公司、苏州创元(集团)有限公司、上海天迪科技投资发展有限公司、上海证大投资管理有限公司。公司的统一社会信用代码为9132000025161746XP。所属行业为房地产业类。公司原注册资本为人民币457,470,000元, 业经大华会计师事务所有限公司出具华业字(2001)第562号验资报告验证。

公司股权分置改革于2006年3月3日取得江苏省国有资产监督管理委员会苏国资复[2006]48号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司股权分置改革国有股权管理有关问题的批复》, 并经公司于2006年3月9日召开的股权分置改革相关股东会议审议通过, 非流通股股东按照每10股送3.4股的对价向流通股股东支付以换取流通权。以上股权分置方案已于2006年3月24日实施完毕。

2007年3月2日, 公司召开2007年第一次临时股东大会决议通过并报经中国证监会发行审核委员会以证监发行字(2007)312号文批准, 非公开发行普通股32,290,000股(每股面值1元), 业经立信会计师事务所有限公司出具信会师报字(2007)第11846号验资报告验证。公司股本总数变更为489,760,000股, 注册资本变更为人民币489,760,000元。

2008年5月公司股东大会决议通过了公司2007年度利润分配方案及资本公积转增股本方案, 即以2007年末总股本489,760,000股为基数, 向截止2008年4月30日下午登记在册的公司全体股东每10股派送红股2股, 每10股资本公积转增股本6股, 每10股派发现金0.23元(含税)。经上述转送股份后, 公司总股本增至881,568,000股。上述增资事项业经立信会计师事务所有限公司出具“信会师报字(2008)第11652号”验资报告验证。公司股本总数变更为881,568,000股, 注册资本变更为人民币881,568,000元。

2011年4月公司股东大会决议通过了公司2010年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案, 即以2010年末总股本881,568,000股为基数, 向截止2011年5月5日下午登记在册的公司全体股东每10股派送红股1股, 每10股资本公积转增股本1股, 每10股派发现金0.12元(含税)。经上述转送股份后, 公司总股本增至



1,057,881,600 股。上述增资事项业经立信会计师事务所有限公司出具“信会师报字（2011）第 13372 号”验资报告验证。公司股本总数变更为 1,057,881,600 股，注册资本变更为人民币 1,057,881,600 元。

2014 年 4 月 18 日，公司召开 2014 年第一次临时股东大会决议通过并报经中国证监会发行审核委员会以证监许可（2015）458 号文批准，于 2015 年 5 月非公开发行普通股 136,411,332 股（每股面值 1 元），业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字（2015）第 114065 号验资报告验证。公司股本总数变更为 1,194,292,932 股，注册资本变更为人民币 1,194,292,932 元。

2018 年 4 月 11 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》。截至 2018 年 10 月 11 日回购期满，公司累计回购股份数量为 43,000,025 股。2018 年 10 月 15 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司注销所回购股份。公司股本总数变更为 1,151,292,907 股。

截至 2024 年 12 月 31 日止，公司累计发行股本总数 1,151,292,907 股，注册资本为 1,151,292,907 元，注册地：江苏省苏州市新区运河路 8 号，总部地址：江苏省苏州市高新区锦峰路 199 号锦峰国际商务广场 A 座 20 楼。公司主要经营活动为：园区运营、产业投资、产城综合开发。现公司的母公司为苏州苏高新集团有限公司，现公司的实际控制人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府）。

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 4 月 25 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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）》的相关规定编制。

（二） 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 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) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，其中：东菱振动疲劳实验室有限公司的记账本位币为美元，苏州高新股份（香港）有限公司的记账本位币为港币。本财务报表以人民币列示。

(五) 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（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。



2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体,按照统一的会计政策编制合并财务报表,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的,全额确认该部分损失。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。

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,因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表,同时对合并财务报表的期初数和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,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,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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,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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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,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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- 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。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；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。

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

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

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。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 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，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

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) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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。

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、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。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) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）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

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、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。



对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，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。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，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。

提示：对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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。

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。对于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融



工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收票据	类别组合	票据的类别
应收账款	账龄及性质组合	以初始确认作为账龄的起算时点
其他应收款	款项性质组合	款项性质
长期应收款	风险类别组合	风险类别

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、原材料、周转材料、委托加工物资、在产品、库存商品、发出商品等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

原材料、在产品、库存商品发出时按加权平均法计价。

开发产品发出时按个别认定法计价。

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

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。

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。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。

6、 房地产开发的核算方法

(1) 开发用土地的核算方法：开发用土地在取得时，按实际成本计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。

(2) 公共配套设施费用的核算方法：商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。在开发产品办理竣工验收后，按照建筑面积将尚未发生的配套设施费用采用预提的方法计入开发成本。

(3) 维修基金的核算方法：按照国家有关规定提取的维修基金，计入相关的房产开发项目成本。

(4) 借款利息费用资本化：公司开发的用于对外出售的房地产开发产品借款费用符合资本化条件的应予以资本化。开发房地产达到可销售状态时，借款费用停止资本化。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、(十) 6 金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 持有待售和终止经营

1、 持有待售

主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的,划分为持有待售类别。

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,已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产(不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产)或处置组,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。

2、 终止经营

终止经营是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。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营,本公司在当期财务报表中,将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(十四) 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，是指对被投资单位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

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的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。

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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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（简称“其他所有者权益变动”），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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动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,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转,因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益;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,确认为金融资产,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,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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,属于一揽子交易的,各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理;在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额,在个别财务报表中,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。

(十五) 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(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)。

与投资性房地产有关的后续支出,在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时,计入投资性房地产成本;否则,于发生时计入当期损益。

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。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。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。

固定资产按成本(并考虑预计弃置费用因素的影响)进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时,计入固定资产成本;对于被替换的部分,终止确认其账面价值;



所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。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	20-40	4	2.4-4.8
生产设备	年限平均法	10-20	4	4.8-9.6
专用设备	年限平均法	15-25	4	3.84-6.4
运输设备	年限平均法	5	4	19.2
办公及其他设备	年限平均法	5	4	19.2
固定资产装修	年限平均法	5-15	0	6.67-20

3、 固定资产处置

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

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。



(十九) 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。

(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	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	30 年-50 年	年限平均法	土地使用权年限
软件使用权	5-10 年	年限平均法	预计使用年限
专利权	10 年	年限平均法	预计使用年限
商标权	10 年	年限平均法	预计使用年限
特许经营权	10 年	年限平均法	受益期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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
截至资产负债表日，公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 研发支出的归集范围

公司进行研究与开发过程中发生的支出包括从事研发活动的人员的相关职工薪酬、耗用材料等相关支出，并按以下方式进行归集：



费用项目名称	归集核算方法及确认依据
职工薪酬	研发人员、借调参与研发活动的生产人员的职工薪酬，均按其参与的研发项目计入研发费用，归集核算至研发项目。
物料消耗	根据研发项目领料单和其他出库单进行汇总，形成各研发项目试验材料耗用明细，并按材料实际成本归集核算至各研发项目。
委托开发费	按实际发生归集核算至各研发项目。
其他费用	按实际发生归集核算至各研发项目。

5、 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。

6、 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) 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。

对于因企业合并形成的商誉、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，无论是否存在减值迹象，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 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。各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
租入固定资产改良支出	年限平均法	3-20 年
品牌使用费	年限平均法	6 年
其他	年限平均法	3-10 年

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 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。

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

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。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

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

(二十四) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司将其确认为预计负债:

- (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。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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。

所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同的,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;在其他情况下,最佳估计数分别下列情况处理:

- 或有事项涉及单个项目的,按照最可能发生金额确定。



- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十五) 永续债等其他金融工具

本公司根据所发行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，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

(二十六) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采



用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

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。

2、 主要收入类型收入确认方式及计量方法

商品房销售收入：在取得“商品房交付使用证书”、商品房已经移交，并已将发票结算账单提交买方，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

代建工程收入：在代建服务已经提供后，按代建协议约定的管理费率及工程实际发生的工作量确认收入的实现。

公用事业污水处理收入：在污水处理已经达标，按与苏州高新区城乡发展局约定的收费标准及实际污水处理量确认收入的实现。

乐园收入的确认：在游客购买入园门票并检票进入乐园游玩后确认收入的实现。

酒店收入的确认：在旅客办理完毕酒店入住手续，酒店提供住宿服务后确认客房收入的实现。

振动试验仪器销售收入：公司负责为客户进行产品安装和调试，安装完毕后由客户在服务工作单上签字验收。公司收到客户签收的服务工作单后，开具销售发票，确认销售收入实现。

试验服务收入：试验劳务已经提供，得到客户的确认，出具试验报告时确认收



入的实现。

商品销售收入：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移时确认收入。

(二十七) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

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

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，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十八) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点



政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

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。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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；



- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 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。

(三十) 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。

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

合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产



在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括:

- 租赁负债的初始计量金额;
- 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;
- 本公司发生的初始直接费用;
- 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,但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;否则,租赁资产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。

本公司按照本附注“三、(二十)长期资产减值”所述原则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。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括:

- 固定付款额(包括实质固定付款额),存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项;
- 购买选择权的行权价格,前提是公司合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率,但如果无法合理确定租赁内含利率的,则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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。

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。

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，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，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；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，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。但是，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。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额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。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过四万元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租



出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易



公司按照本附注“三、(二十六)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(三十一) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	期末余额大于 3,500 万元的应收款项
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单笔收回或转回金额大于 3,500 万元的应收款项
本期重要的应收款项核销	单笔核销金额大于 3,500 万元的应收款项
重要的在建工程	期末余额或发生额大于 3,500 万元的在建工程
重要的应付账款	期末余额大于 3,500 万元的应付账款
重要的预收款项	期末余额大于 3,500 万元的预收款项
重要的合同负债	期末余额大于 3,500 万元的合同负债
重要的其他应付款	期末余额大于 3,500 万元的其他应付款
重要的非全资子公司	资产总额占合并报表资产总额 15%以上且利润总额占合并报表利润总额 15%以上的非全资子公司
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的投资收益占合并报表利润总额 5%以上
重要投资活动有关的现金	发生额大于 7,000 万元的现金流入或流出



(三十二) 主要会计估计及判断

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

1、 金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

2、 存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

3、 商誉减值

本公司每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

4、 房地产开发成本

本公司确认房地产开发成本时需要按照开发成本和开发进度作出估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的存货和营业成本。

5、 土地增值税

本公司目前按照《土地增值税暂行条例》及其实施细则的相关规定计算并确认



土地增值税，在计算土地增值税时需要作出重大判断，原因系部分开发项目尚未进行土地增值税清算，最终清算结果可能与公司确认金额有所差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

(三十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”)。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付



供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（2）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表



中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。
执行该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、 重要会计估计变更

公司本年未发生重要的会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3、5、6 9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5、7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	注
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30-60

公司报告期内存在不同企业所得税税率纳税主体的，除以下公司及合伙企业外，其余合并范围内公司所得税率均为 25%：

纳税主体名称	所得税税率
苏州东菱振动试验仪器有限公司	15%
苏州长菱测试技术有限公司	15%
苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	15%
苏州苏高新能源服务有限公司	15%
美国振动疲劳实验室有限公司	按当地税率
苏州市合力电缆有限公司	20%
苏州高新股份（香港）有限公司	16.5%
苏州新脉市政工程有限公司	20%
苏州市苏迪物业管理有限公司	20%
铜仁市万山区苏高新物业有限公司	20%
苏州高新（徐州）乐佳物业有限公司	20%
苏州高新区医疗器械科技服务有限公司	20%



纳税主体名称	所得税税率
苏州枫桥生命健康产业发展有限公司	20%
苏州乐园旅行社有限公司	20%
苏州高朗地产营销有限公司	20%
苏州高朗绿色生活服务有限公司	20%

(二) 税收优惠

- 1、根据《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》（财税〔2015〕78号），公司子公司苏州高新水质净化有限公司、苏州高新静脉产业园开发有限公司、苏州港阳新能源股份有限公司的污泥处理劳务在缴纳增值税后返还70%。
- 2、根据财政部、国家税务总局《财政部、国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100号）文件的规定，增值税一般纳税人销售其自行开发生产的软件产品，按法定税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过3%的部分实行即征即退政策。子公司苏州东菱振动试验仪器有限公司享受嵌入式软件增值税的相关退税优惠政策。
- 3、子公司苏州东菱振动试验仪器有限公司于2023年度被认定为高新技术企业，并已取得高新技术企业证书，因此2024年按应纳税所得额的15%计缴所得税。
- 4、子公司苏州长菱测试技术有限公司于2022年度被认定为高新技术企业，并已取得高新技术企业证书，因此2024年按应纳税所得额的15%计缴所得税。
- 5、子公司苏州东菱智能减振降噪技术有限公司于2024年度通过高新技术企业复审，并已取得高新技术企业证书，因此2024年按应纳税所得额的15%计缴所得税。
- 6、子公司苏州苏高新能源服务有限公司于2024年度通过高新技术企业复审，并已取得高新技术企业证书，因此2024年度按应纳税所得额的15%计缴所得税。
- 7、根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第6号）文件的规定，对于小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的通知》（财政部 税务总局公告2022年第13号）文件的规定，对于小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。公司子公司苏州市合力电缆有限公司等公司享受小型微利企业所得税优惠。



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	15,323.50	57,088.90
数字货币	40,900.00	0.02
银行存款	3,241,163,813.20	5,132,278,503.47
其他货币资金	758,677,057.03	993,899,991.09
合计	3,999,897,093.73	6,126,235,583.48
其中：存放在境外的款项总额	10,427,333.95	9,920,774.38

(二) 交易性金融资产

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	30,758,823.09	38,391,619.27
其中：权益工具投资	30,758,823.09	38,391,619.27
合计	30,758,823.09	38,391,619.27

(三) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
财务公司承兑汇票		825,348.37
商业承兑汇票	11,150,403.16	10,612,690.05
合计	11,150,403.16	11,438,038.42



2、 应收票据按坏账计提方法分类披露

类别	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
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备						
按信用风险特征组合 计提坏账准备	11,267,219.77	100.00	116,816.61 1.04	13,674,711.14	100.00	2,236,672.72 16.36
其中：						
财务公司承兑汇票				856,427.77	6.26	31,079.40 3.63
商业承兑汇票	11,267,219.77	100.00	116,816.61 1.04	12,818,283.37	93.74	2,205,593.32 17.21
合计	11,267,219.77	100.00	116,816.61	13,674,711.14	100.00	2,236,672.72 11,438,038.42



按信用风险特征组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
商业承兑汇票	11,267,219.77	116,816.61	1.04
合计	11,267,219.77	116,816.61	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,236,672.72	116,816.61	2,236,672.72			116,816.61
合计	2,236,672.72	116,816.61	2,236,672.72			116,816.61

4、 期末公司无已质押的应收票据

5、 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

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票		8,724,148.00
合计		8,724,148.00

6、 本期无实际核销的应收票据情况

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	881,643,394.39	703,912,783.66



账龄	期末余额	上年年末余额
1 至 2 年	116,410,948.90	73,371,250.01
2 至 3 年	39,731,529.72	18,956,004.83
3 至 4 年	16,963,340.71	110,618,507.54
4 至 5 年	67,121,634.77	6,935,222.42
5 年以上	29,197,471.83	41,889,282.01
小计	1,151,068,320.32	955,683,050.47
减：坏账准备	69,573,478.22	59,338,512.64
合计	1,081,494,842.10	896,344,537.83



2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	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
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	12,028,854.04	1.05	11,979,115.94	14,486,142.11	1.52	14,486,142.11
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,139,039,466.28	98.95	57,594,362.28	941,196,908.36	98.48	44,852,370.53
合计	1,151,068,320.32	100.00	69,573,478.22	955,683,050.47	100.00	59,338,512.64
						896,344,537.83



本期无重要的按单项计提坏账准备的应收账款。

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
房地产业	71,429,467.17	515,185.49	0.72
环保产业	586,611,468.90	3,764,319.24	0.64
旅游产业	6,304,091.01	38,641.53	0.61
批发零售业	56,621,615.48	275,208.90	0.49
制造业	349,584,471.42	51,650,318.41	14.77
园区运营	68,488,352.30	1,350,688.71	1.97
合计	1,139,039,466.28	57,594,362.28	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	14,486,142.11	1,814,462.23	1,124,826.56	3,196,661.84		11,979,115.94
按组合 计提坏账准备	44,852,370.53	13,277,832.75	535,841.00			57,594,362.28
合计	59,338,512.64	15,092,294.98	1,660,667.56	3,196,661.84		69,573,478.22

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	3,196,661.84

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况



单位名称	应收账款期末 余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和合 同资产期末余额 合计数的比例 (%)	应收账款坏账准 备和合同资产减 值准备期末余额
苏州高新区 城乡发展局	279,879,512.83	279,879,512.83	23.30	279,879.51
苏州高新区 (虎丘区) 供排水管理 所	128,083,385.00	128,083,385.00	10.66	128,083.39
苏州大乘环 保新材有限 公司	79,939,447.85	79,939,447.85	6.66	2,460,031.09
苏州高新区 (虎丘区) 通安镇人民 政府	70,132,600.41	70,132,600.41	5.84	367,935.08
无为弗迪电 池有限公司	32,412,740.82	32,412,740.82	2.70	1,328,369.05
合计	590,447,686.91	590,447,686.91	49.16	4,564,298.12

(五) 应收款项融资

1、 应收款项融资分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
应收票据	10,405,018.69	6,588,252.47
合计	10,405,018.69	6,588,252.47

2、 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况



项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
银行承兑汇票	6,588,252.47	33,321,063.70	29,504,297.48		10,405,018.69	
合计	6,588,252.47	33,321,063.70	29,504,297.48		10,405,018.69	

3、 期末公司无已质押的应收款项融资

4、 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款项融资

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	23,821,605.92	
合计	23,821,605.92	

(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	192,131,103.01	89.11	1,703,196,280.71	99.37
1 至 2 年	1,721,994.60	0.80	3,481,541.94	0.20
2 至 3 年	5,384,330.35	2.50	372,711.14	0.02
3 年以上	16,354,320.54	7.59	7,031,695.13	0.41
合计	215,591,748.50	100.00	1,714,082,228.92	100.00

注：本期部分账龄金额异常增加。系公司收购高新万阳后，按账面账龄持续计算导致。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况



预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
上海仁众供应链管理有限公司	54,590,863.39	25.32
上海玖博进出口有限公司	48,042,470.03	22.28
Polar Seafood Denmark A/S	15,463,987.83	7.17
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	13,165,372.34	6.11
成都安久供应链有限公司	10,707,708.50	4.97
合计	141,970,402.09	65.85

(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		
其他应收款项	5,839,009,572.04	7,701,514,293.06
合计	5,839,009,572.04	7,701,514,293.06

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	410,644,924.72	992,567,250.78
1 至 2 年	456,839,975.95	1,126,801,124.06
2 至 3 年	1,090,353,336.32	246,027,261.89
3 至 4 年	211,596,013.78	770,494,546.09
4 至 5 年	687,243,750.18	1,093,466,120.71
5 年以上	3,016,005,311.32	3,509,796,085.74
小计	5,872,683,312.27	7,739,152,389.27
减：坏账准备	33,673,740.23	37,638,096.21
合计	5,839,009,572.04	7,701,514,293.06



(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	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	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	21,158,432.23	0.36	21,158,432.23	100.00	22,580,747.40	0.29	22,580,747.40	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	5,851,524,880.04	99.64	12,515,308.00	0.21	7,716,571,641.87	99.71	15,057,348.81	0.20
合计	5,872,683,312.27	100.00	33,673,740.23		7,739,152,389.27	100.00	37,638,096.21	

公司无重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项。

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府补助	12,172,000.00	22,444.24	0.18
押金保证金	194,244,691.44	1,070,843.15	0.55
往来款	97,570,878.93	5,802,441.30	6.51
合并范围内子公司与其少数股东或少数股东的 控股股东往来款（注 1）	4,953,509,311.95	4,953,509.31	0.10
与联营企业往来款（注 2）	576,027,997.72	576,070.00	0.10
应收搬迁补偿款	18,000,000.00	90,000.00	0.50
合计	5,851,524,880.04	12,515,308.00	

注 1、合并范围内子公司与其少数股东或少数股东的控股股东往来款主要系公司与其他房产公司共同设立项目公司开发房地产，根据合作协议，项目公司将销售回款在预留满足项目 3 至 6 个月后续开发资金后的剩余部分按各方股权比例分配给各股东。

注 2、与联营公司资金往来主要系公司与其他房产公司共同设立项目公司开发房地产，在项目融资不足或无法融资时，依据约定由各方股东按各自股权比例借款给项目公司用于项目开发。

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
上年年末余额	15,057,348.81		22,580,747.40	37,638,096.21
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				



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)	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	9,648,486.59		1,133,433.36	10,781,919.95
本期转回	12,273,102.25		1,102,610.57	13,375,712.82
本期转销				
本期核销	4,107.17		1,453,137.96	1,457,245.13
其他变动	86,682.02			86,682.02
期末余额	12,515,308.00		21,158,432.23	33,673,740.23

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	22,580,747.40	1,133,433.36	1,102,610.57	1,453,137.96		21,158,432.23
按组合 计提坏 账准备	15,057,348.81	9,648,486.59	12,273,102.25	4,107.17	86,682.02	12,515,308.00
合计	37,638,096.21	10,781,919.95	13,375,712.82	1,457,245.13	86,682.02	33,673,740.23

注：本期坏账准备其他变动系公司收购高新万阳导致。

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	1,457,245.13



(6) 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
应收政府补助	12,172,000.00	10,440,000.00
押金保证金	194,842,119.91	268,243,189.64
往来款	114,231,441.90	123,007,553.64
合并范围内子公司与其少数股东 或少数股东的控股股东往来款	4,953,509,311.95	4,930,877,076.85
与联营企业往来款	576,027,997.72	2,354,056,092.83
预付款项转入	3,900,440.79	4,512,019.31
应收搬迁补偿款	18,000,000.00	48,016,457.00
合计	5,872,683,312.27	7,739,152,389.27

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数 的比例(%)	坏账准备期 末余额
苏州万途企业管理 咨询有限公司	与子公司股 东往来款	1,068,223,800.00	5 年以 上	18.19	1,068,223.80
苏州万科企业有 限公司	与子公司股 东往来款	672,728,180.94	2 年以 上	11.46	672,728.18
苏州恒泰商用置 业有限公司	与子公司股 东往来款	562,642,935.33	1-3 年	9.58	562,642.94
苏州万驰投资管 理有限公司	与子公司股 东往来款	474,133,095.77	2-3 年, 5 年以上	8.07	474,133.10
苏州耀龙投资管 理有限公司	与子公司股 东往来款	414,000,000.00	5 年以 上	7.05	414,000.00
合计		3,191,728,012.04		54.35	3,191,728.02



(八) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额			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	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	27,753,849,454.71	857,178,063.79	26,896,671,390.92	21,452,627,132.04	145,198,777.59	21,307,428,354.45
开发产品	9,215,942,294.84	669,415,866.12	8,546,526,428.72	8,171,041,001.84	320,930,323.02	7,850,110,678.82
拟开发土地				843,270,866.56		843,270,866.56
原材料	68,246,845.12	2,758,330.17	65,488,514.95	69,703,253.67	3,131,729.12	66,571,524.55
周转材料	1,093,930.04		1,093,930.04	1,075,902.60		1,075,902.60
委托加工物资	1,930,847.20	388,281.79	1,542,565.41	4,904,959.35	250,535.19	4,654,424.16
在产品	132,995,371.32	13,765,219.83	119,230,151.49	112,614,845.46	13,092,858.08	99,521,987.38
库存商品	229,428,741.35	4,488,439.21	224,940,302.14	95,202,249.33	150,345.75	95,051,903.58
发出商品	75,771,493.26	4,683,515.71	71,087,977.55	106,284,089.52	4,020,749.43	102,263,340.09
合同履约成本	2,872,919.22		2,872,919.22	7,153,887.72		7,153,887.72
合计	37,482,131,897.06	1,552,677,716.62	35,929,454,180.44	30,863,878,188.09	486,775,318.18	30,377,102,869.91

(1) 开发成本:



项目名称	开工时间	预计下一批竣工时间	期末余额	上年年末余额
上涧璟庭	2024 年	2026 年	1,330,229,157.97	
尚云庭	2021 年	2025 年	564,107,129.68	549,578,478.85
钰璟尚贤居（御璟天玺）	2021 年	已竣工		2,738,506,648.49
高贤云庭	2021 年	已竣工		373,045,894.74
东方玖著	2018 年	已竣工		60,403,186.92
雅乐云庭	2022 年	2025 年	5,013,922,190.86	4,416,536,433.59
春熙云庭	2022 年	2026 年	4,172,445,177.74	3,731,706,560.75
澄阳四季云庭	2021 年	2025 年	3,008,802,299.01	2,774,297,068.79
隽樾云庭（铂樾云庭）	2021 年	部分竣工	1,109,976,152.89	2,550,212,071.76
山岚璟庭	2022 年	2025 年	1,066,341,043.68	978,098,351.80
上华璟庭	2023 年	2025 年	1,282,055,899.55	1,111,768,332.72
苏地 2024-WG-91 号地块	2024 年	2027 年	164,366,487.71	
拾月璟庭	2023 年	2025 年	2,553,649,848.26	2,168,474,103.63
苏地 2024-WG-62 号地块	2024 年	2027 年	906,044,985.36	
苏地 2024-WG-78 号地块	2024 年	2027 年	1,437,713,299.63	
苏地 2024-WG-Z11 号地块	2024 年	2027 年	1,078,334,140.76	
大象山舍	2021 年	2025 年	3,202,610,882.11	
苏地 2022-WG-63 号	2024 年	2026 年	863,250,759.50	



项目名称	开工时间	预计下一批竣工时间	期末余额	上年年末余额
合计			27,753,849,454.71	21,452,627,132.04

(2) 开发产品：

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额	上年年末余额
天都大厦	2019 年	237,346,308.31	241,323,074.16
名仕花园	2008 年	3,995,000.00	3,995,000.00
吴江天城花园	2018 年		8,993,148.70
熙境云庭	2020 年	469,117,764.66	541,385,771.12
扬州名泽园	2018 年	30,272,019.33	30,859,825.57
滨河四季云庭	2022 年	97,801,584.94	97,582,817.04
山云庭	2022 年	1,886,590,585.63	2,013,573,874.88
悦云庭	2022 年	28,011,437.78	28,204,375.19
山云轩	2023 年	504,100,686.26	554,033,685.74
遇见山	2021 年	379,296.13	21,743,533.23
泊云庭	2020 年	21,964,919.62	22,673,552.66
山樾云庭	2022 年	492,283,582.89	797,858,973.28
尚云庭	部分竣工	1,337,926,748.61	1,412,379,913.32
钰璟尚贤居（御璟天玺）	2024 年	61,054,956.15	



项目名称	最近一期竣工时间	期末余额	上年年末余额
高贤云庭	2024 年	587,152,829.86	239,878,923.60
东方玖著	2024 年	1,291,657,474.76	1,267,042,522.20
留云轩	2023 年	356,030,196.36	416,185,777.63
隽樾云庭（铂樾云庭）	部分竣工	876,592,872.05	
万悦城	2018 年	149,425,465.66	150,197,453.25
未来城	2018 年	599,319.71	599,319.71
碧水栖庭	2022 年	296,383,323.65	322,529,460.56
大象山舍	2023 年	487,255,922.48	
合计		9,215,942,294.84	8,171,041,001.84

注：大象山舍项目本期增加金额，系公司本期收购高新万阳导致的存货增加。

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	上年年末余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		计提	开发成本转入	其他	转回	转入开发产品	转销	
开发成本	145,198,777.59	286,113,186.37		557,210,682.57		131,344,582.74		857,178,063.79
开发产品	320,930,323.02	300,086,985.38	131,344,582.74	94,890,453.57	40,655,618.38		137,180,860.21	669,415,866.12
原材料	3,131,729.12	11.03			373,409.98			2,758,330.17



类别	上年年末余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		计提	开发成本转入	其他	转回	转入开发产品	转销	
委托加工物资	250,535.19	137,746.60						388,281.79
在产品	13,092,858.08	1,074,153.84			95,142.91		306,649.18	13,765,219.83
库存商品	150,345.75	4,456,002.66			117,909.20			4,488,439.21
发出商品	4,020,749.43	834,072.65			171,306.37			4,683,515.71
合计	486,775,318.18	592,702,158.53	131,344,582.74	652,101,136.14	41,413,386.84	131,344,582.74	137,487,509.39	1,552,677,716.62

注：本期增加金额中的其他，主要系公司收购高新万阳后，非同一控制下企业合并增加存货跌价准备 652,101,136.14 元。

3、 开发成本期末余额含有借款费用资本化金额

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		转入开发产品	其他		
上海環庭		23,421,926.66						23,421,926.66
雅乐云庭	250,192,653.53	130,298,182.53						380,490,836.06
春熙云庭	227,146,561.94	112,472,818.07						339,619,380.01
东方玖著	288,298.19	611,527.77			899,825.96			
澄阳四季云庭	198,817,325.67	91,360,002.86						290,177,328.53
隽樾云庭（铂樾云庭）	173,372,833.14	64,822,350.32			125,578,948.30			112,616,235.16



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	转入开发产品	其他	
山岚璟庭	33,508,895.77	24,261,034.09				57,769,929.86
上华璟庭	40,349,652.83	31,119,334.10				71,468,986.93
苏地 2023-WG-91 号地块		1,708,591.63				1,708,591.63
拾月璟庭	73,116,839.01	67,437,880.53				140,554,719.54
苏地 2024-WG-62 号地块		19,816,814.99				19,816,814.99
苏地 2024-WG-78 号地块		34,499,917.47				34,499,917.47
苏地 2024-WG-Z11 号地块		3,452,645.76				3,452,645.76
尚云庭	42,308,523.03	4,906,639.53				47,215,162.56
钰璟尚贤居（御璟天玺）	139,651,185.97			139,651,185.97		
高贤云庭	23,693,608.80	1,504,176.34		25,197,785.14		
苏地 2022-WG-63 号		19,888,738.36				19,888,738.36
大象山舍			259,760,100.00			259,760,100.00
合计	1,202,446,377.88	631,582,581.01	259,760,100.00	291,327,745.37		1,802,461,313.52

注：本期增加金额中的其他，主要系公司收购高新万阳后，非同一控制下企业合并增加的账面存货。其中，大象山舍的借款费用资本化金额 259,760,100.00 元。

(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
质保金	49,987,995.23	3,608,002.99	46,379,992.24	46,144,415.49	2,556,401.34	43,588,014.15
合计	49,987,995.23	3,608,002.99	46,379,992.24	46,144,415.49	2,556,401.34	43,588,014.15

2、 合同资产按减值计提方法分类披露

类别	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
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提减值准备										
按信用风险特征组合 计提减值准备	49,987,995.23	100.00	3,608,002.99	7.22	46,379,992.24	46,144,415.49	100.00	2,556,401.34	5.54	43,588,014.15
其中:										
质保金	49,987,995.23	100.00	3,608,002.99	7.22	46,379,992.24	46,144,415.49	100.00	2,556,401.34	5.54	43,588,014.15
合计	49,987,995.23	100.00	3,608,002.99		46,379,992.24	46,144,415.49	100.00	2,556,401.34		43,588,014.15



按信用风险特征组合计提减值准备：

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例（%）
质保金	49,987,995.23	3,608,002.99	7.22
合计	49,987,995.23	3,608,002.99	

3、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	期末余额
质保金	2,556,401.34	1,051,601.65			3,608,002.99
合计	2,556,401.34	1,051,601.65			3,608,002.99

(十) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	909,733,789.03	684,982,947.37
合计	909,733,789.03	684,982,947.37

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
合同取得成本	58,935,260.82	66,525,876.51
待抵扣增值税进项税额	768,645,742.28	441,887,345.44
预缴企业所得税	46,267,164.05	89,368,415.98
预缴增值税	173,425,476.96	312,849,251.50
预缴其他税	443,816,413.47	673,783,882.78
合计	1,491,090,057.58	1,584,414,772.21



1、与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	66,525,876.51	72,601,617.58	80,192,233.27			58,935,260.82	
合计	66,525,876.51	72,601,617.58	80,192,233.27			58,935,260.82	

(十二) 长期应收款

1、长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	3,298,777,670.88	204,274,340.21	3,094,503,330.67	2,557,505,536.64	182,812,944.33	2,374,692,592.31	4.56%~8.31%
其中：未实现融资收益	295,957,755.86		295,957,755.86	283,277,081.91		283,277,081.91	
分期收款销售商品	3,705,361.79	195,223.75	3,510,138.04	5,521,684.78	297,080.00	5,224,604.78	3.2~3.85%
小计	3,302,483,032.67	204,469,563.96	3,098,013,468.71	2,563,027,221.42	183,110,024.33	2,379,917,197.09	
减：一年内到期部分	1,046,479,731.72	136,745,942.69	909,733,789.03	830,625,603.26	145,642,655.89	684,982,947.37	
合计	2,256,003,300.95	67,723,621.27	2,188,279,679.68	1,732,401,618.16	37,467,368.44	1,694,934,249.72	

2、长期应收款按坏账计提方法分类披露



类别	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	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	账面价值	金额	比例 (%)	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	62,886,974.94	1.90	62,886,974.94	100.00		70,948,742.13	2.77	100.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备	3,239,596,057.73	98.10	141,582,589.02	4.37	3,098,013,468.71	2,492,078,479.29	97.23	4.50
其中：								
融资租赁款	3,235,890,695.94	97.98	141,387,365.27	4.37	3,094,503,330.67	2,486,556,794.51	97.02	4.50
分期收款销售商品	3,705,361.79	0.12	195,223.75	5.27	3,510,138.04	5,521,684.78	0.22	5.38
合计	3,302,483,032.67	100.00	204,469,563.96		3,098,013,468.71	2,563,027,221.42	100.00	

重要的按单项计提坏账准备的长期应收款：

名称	期末余额				上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
神雾科技集团股份有限公司	62,886,974.94	62,886,974.94	100.00	预计无法收回	70,948,742.13	70,948,742.13		
合计	62,886,974.94	62,886,974.94			70,948,742.13	70,948,742.13		



按信用风险特征组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	长期应收款	坏账准备	计提比例 (%)
融资租赁款	3,235,890,695.94	141,387,365.27	4.37
分期收款销售商品	3,705,361.79	195,223.75	5.27
合计	3,239,596,057.73	141,582,589.02	

3、 长期应收款坏账准备

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	70,948,742.13		8,061,767.19			62,886,974.94
按组合 计提坏 账准备	112,161,282.20	29,421,306.82				141,582,589.02
合计	183,110,024.33	29,421,306.82	8,061,767.19			204,469,563.96



(十三) 长期股权投资
1、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 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		
1. 合营企业											
苏州高新万阳置地 有限公司	34,821,315.46	3,329,278.29	1,642,100,000.00		-76,719,061.28				-1,600,202,254.18		
苏州高新枫桥新兴 产业投资有限公司	138,215,473.76				-13,443,589.04					124,771,884.72	
小计	173,036,789.22	3,329,278.29	1,642,100,000.00		-90,162,650.32				-1,600,202,254.18	124,771,884.7200	
2. 联营企业											
中外运高新物流 (苏州)有限公司	126,736,808.86				12,536,327.72			-20,000,000.00		119,273,136.58	
华能苏州热电有限 责任公司	119,385,731.33				-16,150,830.19					103,234,901.14	



被投资单位	上年年末余额	减值准备上 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		
苏州高新创业投资 集团融联管理有限 公司	5,874,764.60				859,438.60			-3,600,000.00		3,134,203.20	
苏州融联创业投资 企业（有限合伙）	44,859,591.74			-3,870,649.59	-2,518,726.56			-5,095,085.87		33,375,129.72	
中华大盛银行股份 有限公司	51,830,437.67				1,479,010.12	3,031,514.93				56,340,962.72	
苏州苏新太浩股权 投资合伙企业（有 限合伙）	42,849,018.22				26,273,940.27			-59,822.65		69,063,135.84	
杭州银行股份有限 公司	1,848,088,426.87				317,899,557.82	46,111,166.74	-4,893,004.54	-105,029,779.32		2,102,176,367.57	
东方国际创业股份 有限公司	340,658,811.73				9,384,102.20	8,656,918.86	84,968.56	-7,645,890.33		351,138,911.02	
苏州高新检测有限 公司	10,079,867.39				5,503,800.73					15,583,668.12	



苏州新区高新技术产业股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 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		
江苏省环保集团苏州有限公司	10,605,773.72				304,000.00					10,909,773.72	
苏州新创建发展有限公司	28,314,390.51				8,878,515.27					37,192,905.78	
苏州高新创业投资集团有限公司	680,642,569.71				46,893,546.51	-5,613,787.50				721,922,328.72	
苏州工业园区大正置业有限公司	13,384,860.17				-7,675,385.65					5,709,474.52	
苏州新永物业管理有限公司	14,259,806.83				3,683,743.68					17,943,550.51	
合肥新辉皓辰地产有限公司	224,176,198.23				-24,403,067.16					199,773,131.07	
苏州鑫捷置业有限公司	192,309,156.77				-11,372,900.34					180,936,256.43	
苏州金旭置业有限公司	29,062,200.15				807,638.39					29,869,838.54	



被投资单位	上年年末余额	减值准备上 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		
苏州高新生命健康 小镇建设发展有限 公司	102,451.41				600,331.63					702,783.04	
苏州市盛澜美药房 地产有限公司	121,867,358.37				-10,646,975.12					111,220,383.25	
苏州明善汇德投资 企业（有限合伙）	133,508,437.21				2,885,436.80					136,393,874.01	
中建国际低碳科技 有限公司	1,371,113.80		2,700,000.00		195,971.25					4,267,085.05	
苏州德新绿能数字 科技有限公司	8,092.15		300,000.00		20,553.53					328,645.68	
苏州翔菱科技有限 公司	389,939.04				-220,290.15					169,648.89	
苏州派瑞菱振科技 有限公司			180,000.00		2,098.70					182,098.70	



被投资单位	上年年末余额	减值准备上 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		
苏州苏迪投资发展 有限公司					6,482,654.91					-6,482,654.91	
东菱（喀山）合资 有限责任公司											
苏州上新地产发展 有限公司（注 1）											
小计	4,040,365.806.48		3,180,000.00	-3,870,649.59	371,702,492.96	52,185,813.03	-4,808,035.98	-141,430,578.17		4,310,842,193.82	
合计	4,213,402,595.70	3,329,278.29	1,645,280,000.00	-3,870,649.59	281,539,842.64	52,185,813.03	-4,808,035.98	-141,430,578.17	-1,606,684,909.09	4,435,614,078.54	

注 1：苏州上新地产发展有限公司、东菱（喀山）合资有限责任公司因发生亏损，长期股权投资余额以前年度已调整至零。

(十四) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况



项目名称	期末余额	上年年末余额	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	本期未累计计入 其他综合收益的 利得	本期未累计计 入其他综合收 益的损失	本期确认的 股利收入	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
中新苏州工业园区开发 集团股份有限公司	414,412,800.00	416,031,600.00		1,618,800.00	348,453,074.92		14,731,080.00	非交易性
金埔园林股份有限公司	40,861,513.35	79,717,500.00		24,348,201.78	27,155,345.35		675,000.00	非交易性
华泰柏瑞基金管理有限 公司	123,989,400.00	107,420,000.00	16,569,400.00		119,989,400.00		6,320,000.00	非交易性
苏州高新区自来水有限 公司	121,130,100.00	108,133,000.00	12,997,100.00		69,440,180.38			非交易性
苏州食行生鲜电子商务 有限公司	116,240,900.00	103,740,000.00	12,500,900.00		38,880,500.00		3,063,000.00	非交易性
苏州高新区新振建设发 展有限公司	2,172,000.00	2,172,000.00			172,000.00			非交易性
苏州浒墅关数字经济产 业发展有限公司	14,978,801.57			21,198.43		21,198.43		非交易性
合计	833,785,514.92	817,214,100.00	42,067,400.00	25,988,200.21	604,090,500.65	21,198.43	24,789,080.00	



2、 本期不存在终止确认的情况。

(十五) 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	1,175,822,957.57	722,228,821.60
其中：权益工具投资	1,175,822,957.57	722,228,821.60
合计	1,175,822,957.57	722,228,821.60

(十六) 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	在建工程	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	3,072,785,313.63	72,369,576.36	337,590,786.89	3,482,745,676.88
(2) 本期增加金额	2,024,143,150.99	115,559,686.70	- 337,590,786.89	1,802,112,050.80
—购建	17,205,058.53		12,601,328.49	29,806,387.02
—存货转入	5,465,165.85			5,465,165.85
—在建工程转入	1,720,871,250.88			1,720,871,250.88
—无形资产转入		27,651,278.04		27,651,278.04
—投资性房地产明 细互转（注）	275,544,829.06	87,908,408.66	- 350,192,115.38	13,261,122.34
—暂估调整	5,056,846.67			5,056,846.67
(3) 本期减少金额	50,647,839.94			50,647,839.94
—处置	50,647,839.94			50,647,839.94
(4) 期末余额	5,046,280,624.68	187,929,263.06		5,234,209,887.74
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 上年年末余额	454,662,217.15	17,810,264.73		472,472,481.88
(2) 本期增加金额	166,824,932.21	18,895,337.71		185,720,269.92
—计提或摊销	166,824,932.21	3,713,987.73		170,538,919.94
—无形资产转入		1,920,227.64		1,920,227.64



项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
—投资性房地产明 细互转（注）		13,261,122.34		13,261,122.34
（3）本期减少金额	10,891,474.13			10,891,474.13
—处置	10,891,474.13			10,891,474.13
（4）期末余额	610,595,675.23	36,705,602.44		647,301,277.67
3. 减值准备				
（1）上年年末余额	27,049,277.89			27,049,277.89
（2）本期增加金额	45,580.69			45,580.69
—计提	45,580.69			45,580.69
（3）本期减少金额	18,986,878.58			18,986,878.58
—处置	18,986,878.58			18,986,878.58
（4）期末余额	8,107,980.00			8,107,980.00
4. 账面价值				
（1）期末账面价值	4,427,576,969.45	151,223,660.62		4,578,800,630.07
（2）上年年末账面价值	2,591,073,818.59	54,559,311.63	337,590,786.89	2,983,223,917.11

注：投资性房地产明细互转系：以前年度因苏高新绿色低碳产业园 GLC PARK 改造，将其从投资性房地产—房屋建筑物、土地使用权转入投资性房地产—在建工程。本年苏高新绿色低碳产业园 GLC PARK 二期完工，从投资性房地产—在建工程转回投资性房地产—房屋建筑物、土地使用权。

(十七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	5,970,232,895.34	5,311,461,252.65
固定资产清理		
合计	5,970,232,895.34	5,311,461,252.65



2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	生产设备	专用设备	运输设备	办公及其他设备	固定资产装修	合计
1. 账面原值							
(1) 上年年末余额	3,320,733,733.23	848,876,045.58	2,359,621,527.28	29,480,598.96	217,617,313.84	22,608,964.26	6,798,938,183.15
(2) 本期增加金额	630,216,017.27	34,990,197.62	272,506,274.37	3,745,617.30	61,444,812.89	1,214,410.07	1,004,117,329.52
—购置		8,915,931.23	4,767,695.87	3,616,272.16	19,103,440.55	1,214,410.07	37,617,749.88
—存货转入	8,972,582.06						8,972,582.06
—在建工程转入	593,176,408.35	26,074,266.39	238,495,268.45		42,135,153.11		899,881,096.30
—企业合并增加	2,500,413.00			129,345.14	117,228.34		2,746,986.48
—暂估（审价）调整	25,566,613.86		29,243,310.05		88,990.89		54,898,914.80
(3) 本期减少金额	1,703,137.70	333,812.93	6,705,377.14	1,352,632.23	3,176,554.63	385,088.64	13,656,603.27
—处置或报废	1,703,137.70	333,812.93	6,705,377.14	1,352,632.23	3,176,554.63	385,088.64	13,656,603.27
(4) 期末余额	3,949,246,612.80	883,532,430.27	2,625,422,424.51	31,873,584.03	275,885,572.10	23,438,285.69	7,789,398,909.40
2. 累计折旧							
(1) 上年年末余额	489,873,975.67	209,324,687.31	597,790,845.40	19,098,129.24	111,061,882.84	9,738,122.08	1,436,887,642.54
(2) 本期增加金额	101,341,519.29	62,021,653.41	123,168,677.77	3,455,915.79	28,209,204.16	6,259,141.90	324,456,112.32
—计提	101,341,519.29	62,021,653.41	123,168,677.77	3,361,105.17	28,117,030.31	6,259,141.90	324,269,127.85
—其他				94,810.62	92,173.85		186,984.47
(3) 本期减少金额	1,568,375.75	298,564.79	4,061,538.47	1,299,495.62	2,914,940.84	183,777.18	10,326,692.65



项目	房屋及建筑物	生产设备	专用设备	运输设备	办公及其他设备	固定资产装修	合计
一处置或报废	1,568,375.75	298,564.79	4,061,538.47	1,299,495.62	2,914,940.84	183,777.18	10,326,692.65
(4) 期末余额	589,647,119.21	271,047,775.93	716,897,984.70	21,254,549.41	136,356,146.16	15,813,486.80	1,751,017,062.21
3. 减值准备							
(1) 上年年末余额	37,264,100.17	3,253,673.75	9,880,594.25		190,919.79		50,589,287.96
(2) 本期增加金额	3,583,214.53	13,963,689.85		11,203.03	1,556.48		17,559,663.89
—计提	3,583,214.53	13,963,689.85		11,203.03	1,556.48		17,559,663.89
(3) 本期减少金额							
(4) 期末余额	40,847,314.70	17,217,363.60	9,880,594.25	11,203.03	192,476.27		68,148,951.85
4. 账面价值							
(1) 期末账面价值	3,318,752,178.89	595,267,290.74	1,898,643,845.56	10,607,831.59	139,336,949.67	7,624,798.89	5,970,232,895.34
(2) 上年年末账面价值	2,793,595,657.39	636,297,684.52	1,751,950,087.63	10,382,469.72	106,364,511.21	12,870,842.18	5,311,461,252.65



- 3、 期末暂时闲置的固定资产原值 63,906,516.42 元，截至 2024 年 12 月 31 日，前述固定资产已计提全额减值准备，账面价值为 0.00 元。
- 4、 期末公司未办妥产权证书的固定资产-房屋及建筑物的账面价值为 977,860,474.48 元。

(十八) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

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
在建工程	3,322,770,719.16		3,322,770,719.16	4,032,336,220.72		4,032,336,220.72
工程物资						
合计	3,322,770,719.16		3,322,770,719.16	4,032,336,220.72		4,032,336,220.72



2、 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
运河数据港南区	1,023,966,238.92		1,023,966,238.92	501,568,257.50		501,568,257.50
运河数据港北区	865,398,726.28		865,398,726.28	384,381,657.80		384,381,657.80
苏州乐园森林世界项目	597,118,090.55		597,118,090.55	616,892,261.08		616,892,261.08
年产医疗护理设备设施 12 万台套项目	481,662,140.79		481,662,140.79	285,479,062.12		285,479,062.12
医疗产业园五期上市基地项目	268,820,751.46		268,820,751.46	101,125,703.03		101,125,703.03
苏州科技城水质净化厂改扩建工程				361,179,995.14		361,179,995.14
医疗产业园四期新建厂房项目				1,725,415,749.86		1,725,415,749.86
其他零星工程	85,804,771.16		85,804,771.16	56,293,534.19		56,293,534.19
合计	3,322,770,719.16		3,322,770,719.16	4,032,336,220.72		4,032,336,220.72

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产	本期其他减少金额	期末余额
运河数据港南区	501,568,257.50	522,397,981.42			1,023,966,238.92
运河数据港北区	384,381,657.80	481,017,068.48			865,398,726.28
苏州乐园森林世界项目	616,892,261.08	138,086,014.37	157,860,184.90		597,118,090.55



项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产	本期其他减少金额	期末余额
年产医疗护理设备设施 12 万台套项目	285,479,062.12	196,298,400.40		115,321.73	481,662,140.79
医疗产业园五期上市基地项目	101,125,703.03	167,695,048.43			268,820,751.46
苏州科技城水质净化厂改扩建工程	361,179,995.14	347,612,976.24	708,792,971.38		
医疗产业园四期新建厂房项目	1,725,415,749.86	-4,544,498.98		1,720,871,250.88	
2023 年苏州高新区市政路灯节能改造项目	19,333,483.23	19,283,253.75		38,616,736.98	
其他零星项目	36,960,050.96	92,216,361.51	33,227,940.02	10,143,701.29	85,804,771.16
合计	4,032,336,220.72	1,960,062,605.62	899,881,096.30	1,769,747,010.88	3,322,770,719.16

注：其他减少主要系项目完工转入投资性房地产、无形资产所致。



(十九) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	102,431,113.64	219,046.06	102,650,159.70
(2) 本期增加金额	1,529,679.10	102,710.81	1,632,389.91
— 新增租赁	1,529,679.10	102,710.81	1,632,389.91
(3) 本期减少金额	6,901,681.51	219,046.06	7,120,727.57
— 租赁变更	5,995,737.28		5,995,737.28
— 处置	905,944.23	219,046.06	1,124,990.29
(4) 期末余额	97,059,111.23	102,710.81	97,161,822.04
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	24,010,548.76	155,694.77	24,166,243.53
(2) 本期增加金额	10,537,723.30	58,524.60	10,596,247.90
— 计提	10,537,723.30	58,524.60	10,596,247.90
(3) 本期减少金额	579,552.57	180,033.21	759,585.78
— 处置	579,552.57	180,033.21	759,585.78
(4) 期末余额	33,968,719.49	34,186.16	34,002,905.65
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	63,090,391.74	68,524.65	63,158,916.39
(2) 上年年末账面价值	78,420,564.88	63,351.29	78,483,916.17



(二十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	软件使用权	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	1,934,313,829.07	26,906,441.27	485,994.40		21,452,304.43	1,983,158,569.17
(2) 本期增加金额				38,616,736.98	3,655,531.53	42,272,268.51
—购置					3,655,531.53	3,655,531.53
—在建工程转入				38,616,736.98		38,616,736.98
(3) 本期减少金额	27,651,278.04					27,651,278.04
—转入投资性房地产	27,651,278.04					27,651,278.04
(4) 期末余额	1,906,662,551.03	26,906,441.27	485,994.40	38,616,736.98	25,107,835.96	1,997,779,559.64
2. 累计摊销						
(1) 上年年末余额	261,858,571.33	18,184,849.90	319,946.84		12,734,467.15	293,097,835.22
(2) 本期增加金额	48,693,391.18	1,842,201.00	47,367.24	2,896,255.27	2,977,160.05	56,456,374.74
—计提	48,693,391.18	1,842,201.00	47,367.24	2,896,255.27	2,977,160.05	56,456,374.74
(3) 本期减少金额	1,920,227.64					1,920,227.64
—转入投资性房地产	1,920,227.64					1,920,227.64
(4) 期末余额	308,631,734.87	20,027,050.90	367,314.08	2,896,255.27	15,711,627.20	347,633,982.32
3. 减值准备						



项目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	软件使用权	合计
(1) 上年年末余额	191,232.90					191,232.90
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 期末余额	191,232.90					191,232.90
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	1,597,839,583.26	6,879,390.37	118,680.32	35,720,481.71	9,396,208.76	1,649,954,344.42
(2) 上年年末账面价值	1,672,264,024.84	8,721,596.37	166,047.56		8,717,832.28	1,689,869,501.05

2、 期末公司未办妥产权证书的土地使用权账面金额 19,695,836.20 元。

(二十一) 商誉

1、 商誉变动情况

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	计提	处置	其他	
账面原值						
无锡业璟房地产开发有限公司	236,590.65					236,590.65
苏州东菱振动试验仪器有限公司	188,718,960.42					188,718,960.42
苏州高新绿色光伏新能源有限公司	147,499.54					147,499.54



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	计提	处置	其他	
苏州市合力电缆有限公司	4,670,811.90					4,670,811.90
小计	193,773,862.51					193,773,862.51
减值准备						
无锡业璟房地产开发有限公司	236,590.65					236,590.65
苏州东菱振动试验仪器有限公司	98,984,700.00					98,984,700.00
苏州高新绿色光伏新能源有限公司	147,499.54					147,499.54
苏州市合力电缆有限公司	261,011.80		91,454.39			352,466.19
小计	99,629,801.99		91,454.39			99,721,256.38
账面价值	94,144,060.52		-91,454.39			94,052,606.13

注 1：公司于 2017 年支付人民币 264,708,000.00 元收购了苏州东菱振动试验仪器有限公司（以下简称“东菱振动”）73.53%的股权，公司将合并成本 264,708,000.00 元超过按比例获得的东菱振动可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 188,718,960.42 元确认为与东菱振动相关的商誉。

注 2：公司子公司东菱振动于 2021 年支付人民币 71,260,000 元收购了苏州市合力电缆有限公司（以下简称“合力电缆”）100%的股权，公司将合并成本 71,260,000 元超过按比例获得的合力电缆可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 4,670,811.90 元确认为与合力电缆相关的商誉。因东菱振动以江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司出具的《苏州东菱振动试验仪器有限公司拟股权收购涉及的苏州市合力电缆有限公司股东全部权益价值》（天地恒安（2021）资评字第 2007 号）资产评估报告所作出的基于资产基础法的评估结论为定价依据，公司认为上述商誉系因确认递延所得税负债而形成的商誉，随着递延所得税负债的转回，其可减少未来所得税费用的金额亦随之减少，从而导致其可收回金额小于账面价值，故就各期转回的递延所得税负债计提同等金额的商誉减值准备。



2、 商誉所属资产组或资产组组合的相关信息

东菱振动商誉所在资产组（以下简称“东菱振动资产组”）为公司并购东菱振动形成商誉时确定的资产组，包括固定资产（不含在海外的固定资产、不含由军民融合产业园建设工程结转的固定资产、不含合力电缆的固定资产）、无形资产（不含在海外的无形资产、不含军民融合产业园所在的无形资产、不含合力电缆的无形资产）、长期待摊费用。

3、 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

（1）商誉减值测试过程

公司采用预计未来现金净流量的现值估计可收回金额。

公司对东菱振动资产组预计未来现金流量的现值时利用了中通诚资产评估有限公司出具的中通评报字【2025】第 22097 号《苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对合并苏州东菱振动试验仪器有限公司形成的商誉进行减值测试涉及苏州东菱振动试验仪器有限公司包含商誉的资产组可收回金额资产评估报告》的评估结果。

（2）关键参数

项目	关键参数				
	预测期	预测期收入增长率	稳定期收入增长率	净利润率	税前折现率
苏州东菱振动试验仪器有限公司	2025-2029 年（后续为永续期）	注 1	与 2029 年持平	注 2	10.09%

注 1：根据东菱振动发展规划、历年经营趋势、市场竞争情况等因素的综合分析，预测东菱振动 2025 年至 2029 年之间的销售增长率为 3.2%-9.66%。

注 2：根据预测的收入、成本、费用等计算，预测东菱振动 2024 年至 2028 年之间的息税前利润率为 7.92%-8.77%，稳定期净利润率 8.77%。

（3）商誉减值损失的确认方法

公司将商誉减值损失在可归属于母公司和少数股东权益部分之间按比例进行分摊，以确认归属于母公司的商誉减值损失。具体计算过程如下：

单位：万元



项目	东菱振动
归属于母公司股东的商誉账面价值	18,871.90
归属于少数股东的商誉账面价值	6,793.68
全部商誉账面价值	25,665.58
资产组内其他资产账面价值（按公允价值计量）	10,259.01
包含商誉的资产组账面价值	35,924.59
可回收金额	22,921.02
整体商誉减值准备	13,003.57
归属于母公司股东的商誉减值准备	9,561.53
以前年度已计提的商誉减值准备	9,898.47
本年度商誉减值损失	0.00

4、 商誉减值测试的影响

经测试，2024 年度东菱振动商誉无需计提商誉减值准备。

(二十二) 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	本期减值准备	期末余额
租入固定资产改良支出	70,686,030.94	8,755,791.18	8,890,308.47	10,000,000.00	60,551,513.65
品牌使用费	9,737,093.04		2,384,594.28		7,352,498.76
其他	3,460,174.81	3,278,274.27	2,093,855.93		4,644,593.15
合计	83,883,298.79	12,034,065.45	13,368,758.68	10,000,000.00	72,548,605.56

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		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	548,272,715.35	131,004,172.33	474,637,960.83	98,603,053.99
内部交易未实现利润	15,831,958.93	3,514,161.34	15,938,554.33	3,540,810.19
可抵扣亏损	812,227,626.22	203,154,003.89	822,373,692.04	205,585,919.68



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
同一控制下股权投资差额摊销	55,344,544.11	13,836,136.03	71,455,451.43	17,863,862.86
计提已发生但尚未取得发票的成本	176,899,554.84	44,224,888.71	276,079,772.85	69,019,943.23
按照税法规定应计入当期应纳税所得额的递延收益	52,068,800.96	13,017,200.24	48,840,176.94	12,210,044.24
租赁负债	52,577,150.83	12,951,407.46	67,796,602.83	16,907,535.36
交易性金融资产公允价值变动	4,241,176.40	1,060,294.10		
其他非流动金融资产公允价值变动	1,671,358.24	417,839.56	2,227,209.77	556,802.44
其他	89,892,717.31	22,473,179.34	110,582,839.93	27,175,750.03
合计	1,809,027,603.19	445,653,283.00	1,889,932,260.95	451,463,722.02

2、 未经抵销的递延所得税负债

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
非同一控制企业合并资产评估增值	59,319,993.65	7,996,735.85	61,320,269.22	8,251,016.79
交易性金融资产公允价值变动			8,391,636.07	2,097,909.02
其他权益工具投资公允价值变动	604,090,500.65	151,022,625.16	598,204,055.30	149,551,013.83
其他非流动金融资产公允价值变动	335,150,749.14	83,787,687.28	197,790,684.90	49,447,671.23
固定资产摊销年限差异	39,102,063.18	5,865,309.74	38,256,814.22	5,738,522.13



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
权益法核算的合 伙企业投资的收 益	37,053,495.80	9,263,373.95	14,481,415.48	3,620,353.87
使用权资产	63,158,916.39	15,595,356.56	78,483,916.17	19,570,926.83
其他	13,340,752.52	3,335,188.12	9,726,252.80	2,431,563.20
合计	1,151,216,471.33	276,866,276.66	1,006,655,044.16	240,708,976.90

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	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	13,144,447.26	432,508,835.74	16,430,258.25	435,033,463.77
递延所得税负债	13,144,447.26	263,721,829.40	16,430,258.25	224,278,718.65

(二十四) 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
预付工程设备款	276,029,072.61		276,029,072.61	254,434,719.53		254,434,719.53
预付无形资产购买款	18,755,000.00		18,755,000.00	18,755,000.00		18,755,000.00
未实现的售后融资租回 损失	2,871,144.31		2,871,144.31	3,349,751.14		3,349,751.14
预付股权转让款	636,494,676.30		636,494,676.30			
合计	934,149,893.22		934,149,893.22	276,539,470.67		276,539,470.67

注：预付股权转让款 636,494,676.30 元系本公司孙公司苏州苏新聚力科技发展有限公司预付受让江苏国信股份有限公司股份的款项。



(二十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			上年年末		
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值
货币资金	269,603,619.16	269,603,619.16	使用权受限	因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金	651,767,706.37	651,767,706.37
应收票据	8,724,148.00	8,633,697.52	使用权受限	已背书未到期的商业承兑汇票及财务公司承兑汇票	9,171,227.24	8,360,442.53
应收账款					202,122,799.00	201,920,676.20
存货	9,698,074,943.49	9,698,074,943.49	所有权受限	银行借款抵押	12,735,867,370.15	12,735,867,370.15
投资性房地产	1,371,369,754.41	1,371,369,754.41	所有权受限	银行借款抵押	1,267,506,061.78	1,267,506,061.78
无形资产	1,058,966,777.23	1,058,966,777.23	所有权受限	银行借款抵押	1,114,284,004.61	1,114,284,004.61
合计	12,406,739,242.29	12,406,648,791.81			15,980,719,169.15	15,979,706,261.64



(二十六) 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	20,017,569.44	15,914,575.00
信用借款	30,025,605.55	160,146,916.66
合计	50,043,174.99	176,061,491.66

(二十七) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	184,851,934.09	92,166,565.40
信用证	30,917,234.81	
合计	215,769,168.90	92,166,565.40

(二十八) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
与房产开发施工有关的款项	3,996,583,887.23	4,256,388,401.55
与商品采购业务有关的款项	293,263,380.47	319,286,945.33
与费用支出有关的款项	202,422,597.53	192,392,354.98
合计	4,492,269,865.23	4,768,067,701.86

2、 账龄超过一年的重要应付账款主要系应付工程款。

(二十九) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	20,769,400.26	20,030,887.50
与融资租赁有关的服务费	15,949,312.81	14,529,420.83
合计	36,718,713.07	34,560,308.33



2、 公司期末无账龄超过一年的重要预收款项。

(三十) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
房屋销售款	1,909,794,973.64	4,505,233,122.12
货款	156,840,528.07	135,369,739.95
服务费	2,384,543.59	1,291,486.57
门票款及其他	13,742,871.20	15,396,013.99
装修款		123,155.05
工程款	323,451.40	2,605,504.59
合计	2,083,086,367.90	4,660,019,022.27

房屋销售款明细如下：

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计下批竣工时间
雅乐云庭	668,816,695.41	339,242,911.93	2025 年
上华璟庭	477,930,287.16	84,751,323.85	2025 年
拾月璟庭	178,256,711.01		2025 年
春熙云庭	175,257,766.06		2026 年
上润璟庭	136,786,295.41		2026 年
山岚璟庭	115,323,835.78	10,919,055.05	2025 年
隽樾云庭（铂樾云庭）	109,235,821.10	549,862,719.27	部分竣工
大象山舍	10,069,445.50		2025 年
钰璟尚贤居（御璟天玺）	8,765,112.35	3,366,672,776.14	已竣工
滨河四季云庭	6,025,776.15	12,928,966.97	已竣工
山云轩	5,353,258.72	15,613,325.68	已竣工
熙境云庭	4,530,326.61	17,673,662.38	已竣工
山云庭	4,195,035.78	38,964,588.07	已竣工
尚云庭	3,447,873.39	2,950,282.57	2025 年
东方玖著	2,140,568.81	15,681,473.37	已竣工



项目名称	期末余额	上年年末余额	预计下批竣工时间
其他楼盘	3,660,164.40	49,972,036.84	
合计	1,909,794,973.64	4,505,233,122.12	

2、 公司期末无账龄超过一年的重要合同负债。

(三十一) 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
短期薪酬	107,897,404.78	418,360,378.28	418,048,103.60	108,209,679.46
离职后福利-设定提存计划	2,178,045.92	51,261,899.75	51,626,672.87	1,813,272.80
辞退福利	422,373.12	977,232.44	942,264.79	457,340.77
合计	110,497,823.82	470,599,510.47	470,617,041.26	110,480,293.03

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	100,007,104.33	341,558,778.05	340,867,174.86	100,698,707.52
(2) 职工福利费	3,284,737.14	15,064,156.83	15,051,226.83	3,297,667.14
(3) 社会保险费	423,107.08	20,825,831.47	20,908,325.84	340,612.71
其中：医疗保险费	371,541.68	17,723,691.05	17,810,526.75	284,705.98
工伤保险费	16,456.99	1,076,462.49	1,075,959.17	16,960.31
生育保险费	35,108.41	2,025,677.93	2,021,839.92	38,946.42
(4) 住房公积金	973,605.88	33,527,302.50	33,510,191.10	990,717.28
(5) 工会经费和职工教育经费	3,208,850.35	7,384,309.43	7,711,184.97	2,881,974.81
合计	107,897,404.78	418,360,378.28	418,048,103.60	108,209,679.46

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
基本养老保险	707,750.94	41,987,495.30	42,197,858.65	497,387.59
失业保险费	20,243.63	1,413,097.66	1,417,507.43	15,833.86
企业年金缴费	1,450,051.35	7,861,306.79	8,011,306.79	1,300,051.35
合计	2,178,045.92	51,261,899.75	51,626,672.87	1,813,272.80

(三十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	50,696,710.52	38,652,716.49
消费税	54,431.65	55,207.84
企业所得税	93,701,975.97	143,031,282.58
个人所得税	322,920.16	1,634,402.44
城市维护建设税	2,674,902.39	2,547,589.08
房产税	18,440,482.83	8,281,799.91
土地增值税	13,235,063.47	18,868,849.56
教育费附加	1,910,605.43	1,821,580.31
土地使用税	3,598,517.79	2,388,480.28
环保税	2,587,539.10	3,247,496.57
印花税	1,667,712.60	1,185,910.93
其他	41,349.58	53,882.99
合计	188,932,211.49	221,769,198.98

(三十三) 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	814,430.81	814,433.86
其他应付款项	5,802,921,477.45	6,030,866,611.00
合计	5,803,735,908.26	6,031,681,044.86

1、 应付股利



项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	20,330.81	20,333.86
子公司少数股东股利	794,100.00	794,100.00
合计	814,430.81	814,433.86

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	99,166,428.65	114,304,088.01
工程设备余款	1,731,799,922.83	1,319,610,408.88
代扣代缴社保及公积金	1,694,161.67	2,154,391.66
往来款、代收款、暂收款	875,527,490.32	546,080,985.63
合并范围内子公司与其少数股东及少数股东关联方往来款	2,988,755,253.13	3,948,236,050.71
对外投资的合伙企业预分配款	103,185,040.13	97,687,505.39
与苏州苏高新集团有限公司往来款	2,793,180.72	2,793,180.72
合计	5,802,921,477.45	6,030,866,611.00

注：合并范围内子公司与其少数股东及少数股东关联方往来款主要系公司与其他房产公司共同设立项目公司开发房地产，在项目融资不足或无法融资时，由各方股东按各自股权比例借款给项目公司。

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

主要系合并范围内子公司与其少数股东及少数股东关联方往来款。

(三十四) 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	3,680,712,487.48	1,387,680,997.35
一年内到期的应付债券	3,355,001,728.83	2,035,675,362.90
一年内到期的长期应付款	12,165,856.50	6,515,856.50
一年内到期的租赁负债	14,545,428.49	16,387,265.72



项目	期末余额	上年年末余额
合计	7,062,425,501.30	3,446,259,482.47

(三十五) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
合同负债对应的增值税	187,597,005.36	415,109,049.72
待转销项税额	606,571.66	605,892.44
已背书未到期的商业承兑汇票	8,724,148.00	9,171,227.24
合计	196,927,725.02	424,886,169.40

(三十六) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	335,500,000.00	517,250,000.00
抵押借款	11,382,072,753.07	11,436,565,080.00
保证借款	11,641,705,954.22	9,960,985,584.18
信用借款	2,279,341,250.00	1,997,200,000.00
合计	25,638,619,957.29	23,912,000,664.18

(三十七) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
21 苏新 01		797,763,876.50
22 苏州高技 PPN001		998,894,363.63
22 苏州高技 MTN001		699,037,649.42
22 苏州高技 MTN002		848,777,860.50
22 苏州高技 MTN003		549,058,326.76
21 苏园 01		100,000,000.00
22 苏新 F1	199,767,171.50	199,460,381.62
22 苏州高技 MTN004	599,464,086.15	598,841,209.64
23 苏州高技 MTN001	499,338,959.75	498,810,225.68



项目	期末余额	上年年末余额
23 苏州高技 MTN002（可持续挂钩）	199,665,403.53	199,469,430.81
23 苏州高技 MTN003	658,850,317.40	658,206,051.32
23 苏州高技 MTN004	499,080,051.14	498,593,890.88
23 苏州高技 MTN005	499,053,004.65	498,567,164.65
23 苏新 F1	299,269,578.99	298,828,690.07
23 苏新 01	1,695,004,934.45	1,692,534,781.87
24 苏新 01	797,095,741.18	
24 苏州高技 MTN001	798,029,671.68	
24 苏州高技 MTN002（并购）	299,250,712.59	
24 苏州高技 MTN003A	997,339,206.58	
24 苏州高技 MTN003B	398,132,414.00	
22 苏园 01	79,968,770.54	79,852,189.10
22 苏园 02	119,910,380.11	119,770,235.54
24 苏园 01	99,650,938.31	
合计	8,738,871,342.55	9,336,466,327.99



2、 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	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	一年内到期	期末余额	是否违约
21 苏新 01	100.00	3.85%	2021-4-1	3 年+2 年	800,000,000.00	797,763,876.50			2,236,123.50	800,000,000.00			否
22 苏州高技 PPN001	100.00	3.60%	2022-1-11	3 年	1,000,000,000.00	998,894,363.63			1,072,905.00		999,967,268.63		否
22 苏州高技 MTN001	100.00	3.26%	2022-4-15	3 年	700,000,000.00	699,037,649.42			740,195.21		699,777,844.63		否
22 苏州高技 MTN002	100.00	3.25%	2022-5-9	3 年	850,000,000.00	848,777,860.50			896,945.59		849,674,806.09		否
22 苏州高技 MTN003	100.00	2.85%	2022-8-16	3 年	550,000,000.00	549,058,326.76			574,431.18		549,632,757.94		否
22 苏新 F1	100.00	3.00%	2022-9-28	3 年+2 年	200,000,000.00	199,460,381.62			306,789.88			199,767,171.50	否
22 苏州高技 MTN004	100.00	2.96%	2022-11-2	3 年+2 年	600,000,000.00	598,841,209.64			622,876.51			599,464,086.15	否
23 苏州高技 MTN001	100.00	3.44%	2023-3-28	3 年+2 年	500,000,000.00	498,810,225.68			528,734.07			499,338,959.75	否



债券名称	面值	票面利率	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	一年内到期	期末余额	是否违约
23 苏新 F1	100.00	3.33%	2023-8-3	3 年+2 年	300,000,000.00	298,828,690.07			440,888.92			299,269,578.99	否
23 苏州高技 MTN002 (可连续挂 钩)	100.00	3.08%	2023-8-21	3 年	200,000,000.00	199,469,430.81			195,972.72			199,665,403.53	否
23 苏州高技 MTN003	100.00	3.32%	2023-9-14	3 年+2 年	660,000,000.00	658,206,051.32			644,266.08			658,850,317.40	否
23 苏州高技 MTN004	100.00	3.40%	2023-10-19	3 年+2 年	500,000,000.00	498,593,890.88			486,160.26			499,080,051.14	否
23 苏州高技 MTN005	100.00	3.25%	2023-11-9	3 年+2 年	500,000,000.00	498,567,164.65			485,840.00			499,053,004.65	否
23 苏新 01	100.00	3.30%	2023-12-4	3 年+2 年	1,700,000,000.00	1,692,534,781.87			2,470,152.58			1,695,004,934.45	否
24 苏新 01	100.00	2.35%	2024-5-27	3 年+2 年	800,000,000.00		796,400,000.00		695,741.18			797,095,741.18	否
24 苏州高技 MTN001	100.00	2.28%	2024-6-12	3 年+2 年	800,000,000.00		797,600,000.00		429,671.68			798,029,671.68	否



苏州新区高新技术产业股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

债券名称	面值	票面利率	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	一年内到期	期末余额	是否违约
24 苏州高技 MTN002 (并购)	100.00	2.17%	2024-6-25	3 年+2 年	300,000,000.00		299,100,000.00		150,712.59			299,250,712.59	否
24 苏州高技 MTN003A	100.00	2.24%	2024-8-23	3 年	1,000,000,000.00		997,000,000.00		339,206.58			997,339,206.58	否
24 苏州高技 MTN003B	100.00	2.28%	2024-8-23	5 年	400,000,000.00		398,000,000.00		132,414.00			398,132,414.00	否
21 苏园 01	100.00	3.89%	2021-10-28	3 年+2 年	100,000,000.00	100,000,000.00				100,000,000.00			否
22 苏园 01	100.00	3.70%	2022-4-8	3 年+2 年	80,000,000.00	79,852,189.10			116,581.44			79,968,770.54	否
22 苏园 02	100.00	3.15%	2022-8-18	3 年+2 年	120,000,000.00	119,770,235.54			140,144.57			119,910,380.11	否
24 苏园 01	100.00	2.39%	2024-10-30	3 年	100,000,000.00		99,630,188.68		20,749.63			99,650,938.31	否
合计					12,760,000,000.00	9,336,466,327.99	3,387,730,188.68		13,727,503.17	900,000,000.00	3,099,052,677.29	8,738,871,342.55	



(三十八) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	48,216,809.76	65,397,464.18
减：未确认融资费用	6,334,489.17	10,609,943.96
合计	41,882,320.59	54,787,520.22

(三十九) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	36,399,900.00	25,349,900.00
专项应付款	18,380,000.00	10,000,000.00
合计	54,779,900.00	35,349,900.00

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
融资租赁保证金	36,399,900.00	25,349,900.00
合计	36,399,900.00	25,349,900.00

2、 专项应付款

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
江苏省医疗器械产业技术创新中心联合资金	10,000,000.00	10,000,000.00	1,620,000.00	18,380,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00	1,620,000.00	18,380,000.00

(四十) 长期应付职工薪酬

1、 长期应付职工薪酬明细表

项目	期末余额	上年年末余额
辞退福利		203,330.15



项目	期末余额	上年年末余额
合计		203,330.15

(四十一) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
预计质量赔款	654,567.32	12,596.26	406,277.65	260,885.93
因权益法核算公司超额亏损而未能抵消的内部收益	1,400,294.03		1,400,294.03	
未决诉讼	147,600.00		147,600.00	
合计	2,202,461.35	12,596.26	1,954,171.68	260,885.93

(四十二) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	283,847,194.42	91,709,200.00	29,098,994.79	346,457,399.63
合计	283,847,194.42	91,709,200.00	29,098,994.79	346,457,399.63

(四十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产售后租回未实现收益	971,042.39	1,456,563.95
合计	971,042.39	1,456,563.95

(四十四) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,151,292,907.00						1,151,292,907.00



(四十五) 其他权益工具

1、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	上年年末		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
平安-苏高新股份基础设施债权投资计划		959,500,000.00						959,500,000.00
太平-苏高新水质净化项目基础设施债权投资计划		440,000,000.00						440,000,000.00
华鑫信托·睿科 232 号集合资金信托计划		500,000,000.00						500,000,000.00
中铁信托·泉熙 23151 期集合资金信托计划		890,000,000.00						890,000,000.00
合计		2,789,500,000.00						2,789,500,000.00

注 1：公司于 2022 年发行了平安-苏高新股份基础设施债权投资计划，发行总额 9.595 亿元，其中第一期 5 亿元起息日 2022 年 3 月 16 日，第二期 4.595 亿元起息日 2022 年 6 月 23 日，期限 3+N 年。

注 2：公司于 2022 年发行了太平-苏高新水质净化项目基础设施债权投资计划，发行总额 4.4 亿元，其中第一期 2.4 亿元起息日 2022 年 9 月 30 日，第二期 2 亿元起息日 2022 年 12 月 2 日，期限 5+N 年。



- 注 3：公司于 2022 年发行了苏州新区高新技术产业股份有限公司华鑫信托·睿科 232 号集合资金信托计划，发行总额 5 亿元，起息日 2022 年 9 月 16 日，期限 3+N 年。
- 注 4：公司于 2023 年发行了苏州新区高新技术产业股份有限公司中铁信托-泉熙 23151 期集合资金信托计划，发行总额 8.9 亿元，起息日 2023 年 12 月 15 日，期限 3+N 年。
- 注 5：公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司于 2023 年发行了 2023 年度第一期中期票据，发行总额 3 亿元，起息日 2023 年 4 月 26 日，期限 2+N 年。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算。
- 注 6：公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司于 2024 年发行了 2024 年度第一期中期票据，发行总额 7 亿元，起息日 2024 年 10 月 23 日，期限 3+N 年。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算。
- 注 7：公司子公司苏州高新环保产业（集团）有限公司于 2024 年发行了 2024 年度第一期中期票据，发行总额 5 亿元，起息日 2024 年 3 月 25 日，期限 3+N。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算。
- 注 8：公司子公司苏州高新环保产业（集团）有限公司于 2024 年发行了 2024 年度第二期中期票据，发行总额 1 亿元，起息日 2024 年 6 月 27 日，期限 3+N。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算。



(四十六) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,663,448,118.56		7,868,903.04	1,655,579,215.52
其他资本公积	-12,868,968.76	84,968.56	4,893,004.54	-17,677,004.74
合计	1,650,579,149.80	84,968.56	12,761,907.58	1,637,902,210.78

注 1、公司子公司苏州东菱振动试验仪器有限公司（以下简称“东菱振动”）本年度收购小股东杨铁军持有东菱振动控股子公司苏州东菱智能减振降噪技术有限公司（以下简称“智能减振”）8%的股权，股权转让后东菱振动持有智能减振 68%股权。因支付的对价大于按转让的股权比例计算的子公司净资产份额，故公司将差额按持有智能振动的股权比例调减资本公积—股本溢价 603,144.84 元。

注 2、公司子公司苏州高新地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）本年度收购苏州新晨捷置地有限公司（以下简称“新晨捷”）41%股权，支付的对价大于按转让的股权比例计算的子公司净资产份额，故公司将差额按持有地产集团的股权比例调减资本公积—股本溢价 5,929,909.14 元。

注 3、公司子公司本年度发行永续债，发行费用 1,335,849.06 元冲减资本公积-股本溢价。

注 4、因被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益的其他变动，公司所持股权比例计算应享有的份额计入资本公积—其他资本公积金额共计-4,808,035.98 元。



(四十七) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	459,909,974.92	18,887,597.79		4,025,099.55	14,865,690.73	-3,192.49	10,285,098.45
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	11,341,199.89	183,764.20			183,764.20		
其他权益工具投资公允价值变动	448,568,775.03	18,703,833.59		4,025,099.55	14,681,926.53	-3,192.49	10,285,098.45
2. 将重分类进损益的其他综合收益	16,083,542.99	52,187,566.12			52,187,566.12		
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	15,579,698.92	52,002,048.83			52,002,048.83		
外币财务报表折算差额	503,844.07	185,517.29			185,517.29		
其他综合收益合计	475,993,517.91	71,075,163.91		4,025,099.55	67,053,256.85	-3,192.49	10,285,098.45
							689,361.36
							532,761,676.31



(四十八) 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	489,563,715.83	30,803,502.17		520,367,218.00
任意盈余公积	17,004,865.32			17,004,865.32
合计	506,568,581.15	30,803,502.17		537,372,083.32

(四十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	3,561,891,245.58	3,577,338,954.72
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-1,955,118.69
调整后年初未分配利润	3,561,891,245.58	3,575,383,836.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	130,615,002.74	202,071,171.25
减：提取法定盈余公积	30,803,502.17	35,004,019.76
应付普通股股利	31,084,908.49	54,110,769.73
应付永续债利息	134,562,922.23	126,448,972.21
其他综合收益结转留存收益	-10,285,098.45	
期末未分配利润	3,506,340,013.88	3,561,891,245.58

(五十) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,174,252,941.20	5,902,406,779.08	7,716,574,060.45	6,716,782,640.07
其他业务	126,135,506.37	101,642,318.67	97,802,536.61	73,426,188.00
合计	7,300,388,447.57	6,004,049,097.75	7,814,376,597.06	6,790,208,828.07

营业收入明细：



项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	6,947,635,429.95	7,477,373,993.65
租赁收入	352,753,017.62	337,002,603.41
合计	7,300,388,447.57	7,814,376,597.06

分项目商品房销售收入：

项目名称	全年总计	所属地区
钰璟尚贤居	3,380,818,006.33	无锡
隼樾云庭	798,507,166.02	常州
山樾云庭	278,281,006.20	苏州
山云庭	109,789,113.77	苏州
尚云庭	82,769,311.01	苏州
熙境云庭	75,082,631.21	苏州
高贤云庭	65,436,365.16	苏州
留云轩	60,917,395.48	苏州
山云轩	46,521,731.42	苏州
东方玖著	30,478,048.62	滁州
遇见山	24,094,618.60	苏州
碧水栖庭	20,968,459.64	徐州
吴江天城花园	12,691,428.58	苏州
泊云庭	1,321,100.88	苏州
扬州名泽园	365,714.32	扬州
大象山舍	330,275.22	苏州
万悦城	80,423.80	徐州
合计	4,988,452,796.26	

2、 营业收入、营业成本的分解信息

本期客户合同产生的收入情况如下：

类别	营业收入	营业成本
业务类型：		
产业园运营	632,739,550.94	377,957,869.59



类别	营业收入	营业成本
产业投资	969,308.57	
产城综合开发	6,313,926,570.44	5,377,132,498.82
合计	6,947,635,429.95	5,755,090,368.41
按商品转让时间分类：		
在某一时点确认	6,500,827,193.52	5,354,982,518.85
在某一时段内确认	446,808,236.43	400,107,849.56
合计	6,947,635,429.95	5,755,090,368.41

(五十一) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
消费税	24,611.13	-833,019.49
城市维护建设税	12,697,995.96	12,847,751.57
房产税	68,573,903.19	33,415,155.91
土地增值税	37,554,696.21	7,638,687.18
教育费附加	9,069,266.01	9,425,214.24
土地使用税	14,173,950.13	9,744,190.23
环保税	7,930,124.60	9,850,619.72
印花税	7,290,642.46	8,220,892.57
其他	131,096.11	79,585.86
合计	157,446,285.80	90,389,077.79

(五十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	49,240,244.87	43,729,394.85
企业宣传费用	93,328,037.12	94,476,299.38
销售佣金	112,436,519.54	142,363,111.27
房租物业费	28,328,894.82	27,343,475.60
产品看护费	17,539,141.09	15,927,510.80
劳务费	19,156,652.72	23,545,995.14
其他	33,915,812.27	36,072,563.71



项目	本期金额	上期金额
合计	353,945,302.43	383,458,350.75

(五十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬及劳务费	274,770,543.05	253,781,614.00
固定资产折旧	18,348,727.10	16,220,326.76
无形资产摊销	28,016,657.17	28,805,138.87
业务招待费	4,939,670.93	5,400,581.03
办公费	5,024,399.20	6,400,579.02
通讯费	2,824,983.87	3,138,557.00
房租物业费	13,238,299.50	9,533,413.54
审计费	9,864,993.59	10,201,224.01
咨询顾问费	6,647,659.85	7,533,684.59
房屋建筑物维护改良	1,470,153.88	7,454,153.35
企业宣传费	2,105,414.39	3,015,447.67
其他	32,957,068.11	34,804,135.76
合计	400,208,570.64	386,288,855.60

(五十四) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	24,095,206.63	21,479,278.99
物料消耗	12,007,580.86	9,625,486.23
委托开发费	2,455,782.07	1,370,170.29
其他	1,464,307.96	653,017.99
合计	40,022,877.52	33,127,953.50

(五十五) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	666,207,835.25	547,524,658.76



项目	本期金额	上期金额
其中：租赁负债利息费用	2,781,530.82	3,302,366.32
减：利息收入	58,761,117.24	56,521,691.88
汇兑损益	-4,473,313.19	128,933.60
其他	2,458,055.54	1,739,655.35
合计	605,431,460.36	492,871,555.83

(五十六) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	166,051,092.77	60,111,818.99
进项税加计抵减	1,940,459.98	5,145,155.40
代扣个人所得税手续费	128,778.60	180,502.32
直接减免的增值税	632.43	1,892.50
合计	168,120,963.78	65,439,369.21

(五十七) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	281,539,842.64	404,352,071.59
处置长期股权投资产生的投资收益		35,693,098.98
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,412,489.21	110,514.55
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,269,461.65	15,638,690.06
债权投资持有期间取得的利息收入	8,724,169.90	13,097,781.42
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	24,789,080.00	27,143,551.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,166,666.67	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-9,065,714.00	
债务重组产生的投资收益		-5,112,331.01
其他	-25,403.65	379,897.25
合计	313,810,592.42	491,303,273.84

(五十八) 公允价值变动收益



产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-14,960,394.09	28,631,067.44
其他非流动金融资产	139,494,814.59	87,848,235.61
合计	124,534,420.50	116,479,303.05

(五十九) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	2,119,856.11	-857,435.02
应收账款坏账损失	-13,431,627.42	642,117.95
其他应收款坏账损失	2,593,792.87	5,556,286.01
长期应收款坏账损失	-21,359,539.63	-30,824,347.92
合计	-30,077,518.07	-25,483,378.98

(六十) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-551,288,771.69	-63,496,773.28
合同资产减值损失	-1,051,601.65	1,384,061.54
投资性房地产减值损失	-45,580.69	-6,557,308.44
固定资产减值损失	-17,559,663.89	-2,057,774.27
无形资产减值损失		-189,639.00
商誉减值损失	-91,454.39	-96,905.93
长期待摊费用减值损失	-10,000,000.00	-11,080,000.00
合计	-580,037,072.31	-82,094,339.38

(六十一) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	-435,714.73	49,221,555.81	-435,714.73
使用权处置利得或损失	212,082.69		212,082.69
合计	-223,632.04	49,221,555.81	-223,632.04



(六十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废收益		809.23	
罚没收入	2,521,502.94	476,250.35	2,521,502.94
赔偿等其他项目	16,595,562.21	27,022,947.64	16,595,562.21
收购高新万阳（注）	600,202,254.18		600,202,254.18
合计	619,319,319.33	27,500,007.22	619,319,319.33

注：公司本年收购高新万阳，非同一控制下企业合并支付对价的公允价值小于收购时被购买方可辨认净资产公允价值 600,202,254.18 元计入营业外收入。

(六十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	1,197,600.00	1,292,917.43	1,197,600.00
非流动资产毁损报废损失	910,133.96	5,004,559.51	910,133.96
其他	4,657,533.50	2,433,142.50	4,657,533.50
合计	6,765,267.46	8,730,619.44	6,765,267.46

(六十四) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	175,611,378.01	78,332,835.81
递延所得税费用	41,441,047.19	15,086,685.40
合计	217,052,425.20	93,419,521.21

2、 会计利润与所得税费用调整过程



项目	本期金额
利润总额	347,966,659.22
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	86,991,664.81
子公司适用不同税率的影响	-2,815,531.74
调整以前期间所得税的影响	-4,666,799.75
非应税收入的影响	-777,841.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,971,682.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-31,989,930.24
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	113,355,559.26
技术研发费加计扣除的影响	-6,392,828.00
永续债利息支出的影响	33,640,730.56
税率变动的影响	-24,683.61
其他	3,760,402.68
所得税费用	217,052,425.20

(六十五) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-3,404,030.59	100,663,389.02
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,151,292,907.00	1,151,292,907.00
基本每股收益	-0.0030	0.0874
其中：持续经营基本每股收益	-0.0030	0.0874
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：



项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-3,404,030.59	100,663,389.02
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,151,292,907.00	1,151,292,907.00
稀释每股收益	-0.0030	0.0874
其中：持续经营稀释每股收益	-0.0030	0.0874
终止经营稀释每股收益		

(六十六) 现金流量表项目

1、与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
与其他单位往来	155,353,144.97	319,912,471.16
解除受限货币资金	528,219,851.23	120,057,116.18
利息收入	58,761,117.24	56,521,691.88
收到的政府补助	218,712,645.38	127,605,939.45
收到的其他营业外收入及其他其他收益	6,754,909.83	25,204,463.81
合计	967,801,668.65	649,301,682.48

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
与其他单位往来	376,571,615.16	283,373,044.26
支付的受限货币资金	270,451,698.77	370,567,069.51
支付的各项费用	371,021,234.51	370,939,281.95
支付的营业外支出	5,853,204.69	1,090,539.64
合计	1,023,897,753.13	1,025,969,935.36

2、与投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金



项目	本期金额	上期金额
收回对关联方的借款	55,240,000.00	716,573,842.10
收到联营企业预分配的款项	4,230,868.05	9,729,712.74
持有待售资产中的货币资金转回		57,610,176.89
收回对苏州新微溪生物医药有限公司的债权		161,673,418.40
合计	59,470,868.05	945,587,150.13

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
借款给关联方	178,248,600.36	317,895,863.62
支付股权交易保证金		5,000,000.00
合计	178,248,600.36	322,895,863.62

(3) 收到的重要投资活动有关的现金

性质	现金流量表中的列报项目	本期金额	上期金额
福瑞融资租赁业务收回本金	收回投资收到的现金	897,405,735.87	1,356,584,064.41
出售江苏银行股权	收回投资收到的现金		38,828,737.60
赎回理财产品	收回投资收到的现金	99,980,000.00	211,000,000.00
收回与苏州高新万阳置地有 限公司的往来款	收到的其他与投资活动有 关的现金	55,000,000.00	285,000,000.00
收回与苏州鑫捷置业有限公 司的往来款	收到的其他与投资活动有 关的现金		278,600,000.00
收回对苏州新微溪生物医药 有限公司的债权	收到的其他与投资活动有 关的现金		161,673,418.40
收回与苏州金旭置业有限公 司的往来款	收到的其他与投资活动有 关的现金		144,622,678.50

(4) 支付的重要投资活动有关的现金



性质	现金流量表中的列报项目	本期金额	上期金额
福瑞融资租赁业务投放本金	投资支付的现金	1,639,150,000.00	1,248,350,000.00
支付与江苏国信股份有限公司的往来款	投资支付的现金	636,494,676.30	
支付与江苏苏州生物医药产业专项母基金（有限合伙）的往来款	投资支付的现金	205,500,000.00	
支付与苏州市盛澜美科房地产有限公司的往来款	支付的其他与投资活动有关的现金	133,248,600.36	
购买理财产品	投资支付的现金	99,980,000.00	211,000,000.00
支付与苏州工业园区大正置业有限公司的往来款	支付的其他与投资活动有关的现金	45,000,000.00	
对苏州高新创业投资集团有限公司增资	投资支付的现金		366,365,920.00
支付与苏州新晨捷置地有限公司的往来款	支付的其他与投资活动有关的现金		291,839,924.62

3、与筹资活动有关的现金

（1）收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
子公司与其少数股东往来	240,626,240.49	384,714,573.50
与联营企业往来		62,377,321.50
转让苏州新京捷置地有限公司部分股权与债权		314,055,068.31
转让苏州高新旅游产业集团有限公司部分股权		347,624,900.00
合计	240,626,240.49	1,108,771,863.31

（2）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
子公司与其少数股东往来	755,290,530.48	1,145,146,946.15
与联营企业往来		159,000,000.00



项目	本期金额	上期金额
支付的租赁款	7,580,419.38	9,569,923.62
支付的融资费用及保证金	5,275,333.33	14,797,931.30
偿还 2018 年度第一期债权融资计划		500,000,000.00
合计	768,146,283.19	1,828,514,801.07

(六十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	130,914,234.02	178,247,625.64
加：信用减值损失	30,077,518.07	25,483,378.98
资产减值准备	580,037,072.31	82,094,339.38
固定资产折旧	324,269,127.84	401,491,040.27
油气资产折耗		
使用权资产折旧	10,596,247.90	10,804,770.23
无形资产摊销	56,456,374.74	32,301,035.91
长期待摊费用摊销	13,368,758.68	17,695,831.75
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）	223,632.04	-49,221,555.81
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	910,133.96	5,003,750.28
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-124,534,420.50	-116,479,303.05
财务费用（收益以“-”号填列）	666,207,835.25	619,376,210.80
投资损失（收益以“-”号填列）	-313,810,592.42	-491,303,273.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,524,628.03	-1,233,812.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	39,443,110.75	16,320,497.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,618,253,708.97	-302,821,959.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填 列）	92,094,869.80	170,410,080.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填 列）	3,009,492,517.29	-2,114,343,652.87
其他		



补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-2,099,982,661.21	-1,516,174,996.05
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产	1,632,389.91	2,977,956.03
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,730,293,474.57	5,474,467,877.11
减：现金的期初余额	5,474,467,877.11	3,160,891,112.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,744,174,402.54	2,313,576,764.17

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	918,081,004.00
其中：苏州高新万阳置地有限公司	918,081,004.00
苏州新玉捷置地有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	110,378,006.01
其中：苏州高新万阳置地有限公司	110,313,307.04
苏州新玉捷置地有限公司	64,698.97
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：苏州高新万阳置地有限公司	
苏州新玉捷置地有限公司	
取得子公司支付的现金净额	807,702,997.99

3、 现金和现金等价物的构成



项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	3,730,293,474.57	5,474,467,877.11
其中：库存现金	15,323.50	57,088.90
可随时用于支付的数字货币	40,900.00	0.02
可随时用于支付的银行存款	3,171,213,848.33	5,117,742,924.40
可随时用于支付的其他货币资金	559,023,402.74	356,667,863.79
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	3,730,293,474.57	5,474,467,877.11

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等 价物的理由
银行承兑汇票保证金	166,457,715.62	92,221,624.17	使用受限
履约保证金	15,802,973.07	37,812,214.71	使用受限
期房按揭保证金	3,641,602.39	3,644,674.44	使用受限
工程保证金	13,453,504.49	40,605,418.28	使用受限
房款监管户	27,557.42	462,680,730.30	使用受限
法院冻结款	68,515,697.54	4,660,360.80	使用受限
其他保证金		267,465.40	使用受限
其他	1,704,568.63	9,875,218.27	使用受限
合计	269,603,619.16	651,767,706.37	

(六十八) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			14,651,558.85
其中：美元	700,333.54	7.18840	5,034,277.62
欧元	110,774.21	7.52570	833,653.48
港币	9,485,149.40	0.92604	8,783,627.75
应收账款			57,636,112.32



项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	6,328,797.30	7.18840	45,493,926.53
欧元	1,613,429.41	7.52570	12,142,185.79
其他应收款			36,321.57
其中：美元	5,052.80	7.18840	36,321.57
其他应付款			2,597.58
其中：美元	361.36	7.18840	2,597.58

(六十九) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	2,781,530.82	3,302,366.32
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	1,822,636.56	4,934,139.39

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	199,777,443.56	184,760,364.95

(2) 融资租赁

	本期金额	上期金额
租赁投资净额的融资收益	152,975,574.06	152,242,238.46

于资产负债表日后将收到的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	1,118,383,263.66	826,305,647.80



剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 至 2 年	1,219,155,445.47	645,447,511.12
2 至 3 年	662,814,185.96	713,886,305.78
3 至 4 年	21,715,999.98	21,656,666.65
4 至 5 年	501,656,666.65	21,715,999.98
5 年以上		501,656,666.65
未折现的租赁收款额小计	3,523,725,561.72	2,730,668,797.98
加：未担保余值		
减：未实现融资收益	295,957,755.86	283,277,081.91
租赁投资净额	3,227,767,805.86	2,447,391,716.07

六、 研发支出
(一) 研发支出

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	24,095,206.63	21,479,278.99
物料消耗	12,007,580.86	9,625,486.23
委托开发费	2,455,782.07	1,370,170.29
其他	1,464,307.96	653,017.99
合计	40,022,877.52	33,127,953.50
其中：费用化研发支出	40,022,877.52	33,127,953.50



七、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得 时点	股权取得成本	股权取得 比例 (%)	股权取得 方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被 购买方的收入	购买日至期末被 购买方的净利润	购买日至期末被购买 方的现金流量
苏州高新万阳 置地有限公司	2024 年 9 月	1,000,000,000.00	100.00	收购	2024 年 9 月	支付股权款项，完 成工商变更及董事 会重组	330,275.22	-121,382,697.82	-21,658,647.63



2、 合并成本及商誉

	苏州高新万阳置地有限公司
合并成本	
— 现金	958,081,004.00
— 非现金资产的公允价值	1,600,225,237.89
— 发行或承担的债务的公允价值	41,918,996.00
合并成本合计	2,600,225,237.89
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,200,427,492.07
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份 额的金额	-600,202,254.18

注：公司子公司地产集团对高新万阳非同一控制下合并支付对价金额为 9.58 亿元，0.42 亿元为地产集团预估收购完成后仍需支付合同金额的结余部分、预留后续成本金额的结余部分。

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	苏州高新万阳置地有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	3,305,924,175.85	3,305,893,530.89
货币资金	119,750,837.77	119,750,837.77
应收款项	622.00	622.00
预付款项	16,773,148.83	16,773,148.83
其他应收款	17,249,721.85	17,249,721.85
存货	3,037,967,623.90	3,037,967,623.90
其他流动资产	114,140,921.50	114,140,921.50
固定资产	41,300.00	10,655.04
递延所得税资产		
负债：	105,489,022.54	105,489,022.54
应付款项	76,297,081.69	76,297,081.69
合同负债	20,345,466.21	20,345,466.21
应交税费	602,618.59	602,618.59



	苏州高新万阳置地有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
其他应付款	6,412,764.09	6,412,764.09
其他流动负债	1,831,091.96	1,831,091.96
净资产	3,200,435,153.31	3,200,404,508.35
减：少数股东权益		
取得的净资产	3,200,435,153.31	3,200,404,508.35

(二) 其他原因的合并范围变动

- 1、2024 年，公司子公司苏州钻石金属粉有限公司、苏州新柏汇商业管理服务有限公司完成注销清算。
- 2、2024 年 1 月，公司子公司地产集团获取新晨捷的控制权，故纳入合并范围。
- 3、2024 年，江苏苏州医疗器械创新中心有限公司股东科塞尔医疗科技（苏州）有限公司、巨翊医疗科技（苏州）有限公司和东南大学苏州医疗器械研究院退出，公司子公司苏州医疗器械产业发展有限集团有限公司获取控制权，故纳入合并范围。
- 4、2024 年，公司新设立孙公司苏州新玉捷置地有限公司、苏州苏新聚力科技发展有限公司、成都东菱振动检测技术有限公司、苏州高新低空经济产业发展有限公司、苏州华高新能源发展有限公司。

八、 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	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州高新地产集团有限公司	220,000.00	苏州	苏州	房地产业	84.94		同一控制下企业合并
苏州永新置地有限公司	30,000.00	苏州	苏州	房地产业		80.05	同一控制下企业合并



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州永华房地产开发有限公司	8,000.00	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
苏州新高旅游开发有限公司	8,157.50	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	设立
苏州高新地产(扬州)有限公司	1,000.00	扬州	扬州	房地产业		100.00	设立
苏州高新万科置地有限公司	80,000.00	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
苏州高新地产综合服务有限公司	800.00	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
苏州高新产业新城建设发展有限公司	31,755.00	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司 (注1)	44,600.00	苏州	苏州	房地产业		50.00	设立
苏州新禹溪建设发展有限公司	2,000.00	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
苏州工业园区园承捷建设发展有限公司	5,000.00	苏州	苏州	房地产业		35.00	设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
公司（注 2）							
苏州锦云锋 华企业管理 有限公司	190.00	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
苏州新禹融 建设发展有 限公司（注 3）	2,000.00	苏州	苏州	房地产业		40.00	设立
苏州高朗绿 色生活服务 有限公司	200.00	苏州	苏州	服务业		60.00	设立
苏州高朗地 产营销有限 公司	100.00	苏州	苏州	服务业		60.00	设立
苏州高新新 吴置地有限 公司（注 4）	185,000.00	苏州	苏州	房地产业		50.00	设立
苏州高新光 耀万坤置地 有限公司 （注 5）	40,000.00	苏州	苏州	房地产业		30.00	设立
苏州高新 （滁州）置 地有限公司	1,000.00	滁州	滁州	房地产业		100.00	设立
苏州工业园 区园嵘捷建 设发展有限 公司（注 6）	100,000.00	苏州	苏州	房地产业		40.00	设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	100,000.00	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
苏州新晟捷置地有限公司(注7)	5,000.00	苏州	苏州	房地产业		45.00	设立
苏州新碧捷置业有限公司(注8)	2,000.00	苏州	苏州	房地产业		49.94	设立
苏州新泓捷房地产发展有限公司	2,000.00	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
苏州高新地产(无锡)有限公司	2,000.00	无锡	无锡	房地产业		100.00	设立
无锡业璟房地产开发有限公司(注9)	8,100.00	无锡	无锡	服务业		26.00	设立
苏州新常捷房地产发展有限公司(注10)	6,400.00	苏州	苏州	房地产业		25.00	设立
苏州新堉企业管理有限公司	1,000.00	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
常州新隼捷房地产开发有限公司	2,000.00	常州	常州	房地产业		60.00	设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州新侨置业有限公司 (注 11)	2,550.00	苏州	苏州	房地产业		41.00	设立
苏州新恒捷置业有限公司	2,000.00	苏州	苏州	房地产业		80.00	设立
苏州新浒惠产城市建设发展有限公司	2,000.00	苏州	苏州	房地产业		97.00	设立
苏州新深惠产城市建设发展有限公司	1,000.00	苏州	苏州	房地产业		95.00	设立
苏州新京捷置地有限公司	4,500.00	苏州	苏州	房地产业		70.00	设立
苏州新军捷置地有限公司	142,850.00	苏州	苏州	房地产业		70.00	设立
苏州高新万阳置地有限公司	428,420.00	苏州	苏州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
苏州新晨捷置地有限公司	60,000.00	苏州	苏州	房地产业		90.00	非同一控制下企业合并
苏州新玉捷置地有限公司	2,000.00	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
苏州高新环保产业(集团)有限公司	100,000.00	苏州	苏州	环保业	100.00		设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州高新静脉产业园开发有限公司	4,000.00	苏州	苏州	环保业		60.00	设立
苏州高新排水有限公司	50,000.00	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
苏州高新大乘低碳环保新材发展有限公司	5,000.00	苏州	苏州	环保业		60.00	设立
苏州高新区新洁水处理有限公司	30,000.00	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
苏州高新区白荡水质净化有限公司	1,000.00	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
苏州高新水质净化有限公司	30,000.00	苏州	苏州	环保业		75.00	同一控制下企业合并
苏州港阳新能源股份有限公司（注12）	3,000.00	苏州	苏州	环保业		44.00	设立
苏州新脉市政工程有限公司	500.00	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
苏州恒脉置业有限公司	1,000.00	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
苏州高新旅游产业集团有限公司	15,503.38 万美元	苏州	苏州	文化旅游业	60.00		同一控制下企业合并



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州乐园国际旅行社有限公司	50.00	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	同一控制下企业合并
苏州市苏迪物业管理有限公司	80.00	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	同一控制下企业合并
苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	100,000.00	徐州	徐州	文化旅游业		70.00	设立
铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	2,000.00	铜仁	铜仁	文化旅游业		80.00	设立
铜仁市万山区苏高新物业有限公司	50.00	铜仁	铜仁	服务业		100.00	设立
苏州高新进出口商贸有限公司（注13）	6,000.00	苏州	苏州	贸易业		42.17	设立
苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	5,000.00	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
苏州高新（徐州）投资发展有限公司	100,000.00	徐州	徐州	投资管理业	100.00		设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州高新 (徐州)置 地有限公司	20,000.00	徐州	徐州	房地产业		100.00	设立
苏高新(徐 州)置业有 限公司	18,000.00	徐州	徐州	房地产业		100.00	设立
苏州高新 (徐州)乐 佳物业管理 有限公司	300.00	徐州	徐州	服务业		100.00	设立
徐州苏科置 业有限公司	100,000.00	徐州	徐州	房地产业		51.00	设立
苏州高新福 瑞融资租赁 有限公司	37,900.00	苏州	苏州	融资租赁 业	64.41		同一控制 下企业合 并
苏州高新投 资管理有限 公司	102,796.2356	苏州	苏州	投资管理 业	100.00		设立
苏州苏新聚 力科技发展 有限公司	250,000.00	苏州	苏州	投资管理 业		67.00	设立
苏州东菱振 动试验仪器 有限公司	8,000.00	苏州	苏州	制造业	60.00	40.00	非同一控 制下企业 合并
苏州东菱科 技有限公司	2,100.00	苏州	苏州	贸易业		100.00	非同一控 制下企业 合并
苏州东菱测 试设备有限 公司(注 14)	200.00	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控 制下企业 合并



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州长菱测试技术有限公司	1,000.00	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	1,500.00	苏州	苏州	制造业		68.00	非同一控制下企业合并
苏州市合力电缆有限公司	2,700.00	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
美国振动疲劳实验室有限公司	不适用	美国	美国	服务业		68.00	非同一控制下企业合并
成都东菱振动检测技术有限公司	1,000.00	成都	成都	服务业		100.00	设立
苏州高新私募基金管理有限公司	3,000.00	苏州	苏州	服务业	100.00		设立
苏州苏新股权投资合伙企业（有限合伙）	24,800.00	苏州	苏州	投资管理业		100.00	设立
苏州苏新绿碳产业投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00	苏州	苏州	投资管理业		100.00	设立
苏州美德科一号股权投资基金合伙	5,000.00	苏州	苏州	投资管理业		100.00	设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
企业（有限 合伙）							
苏州美德科 二号创业投 资合伙企业 （有限合 伙）	10,000.00	苏州	苏州	投资管理 业		100.00	设立
苏州新苏新 兴产业投资 合伙企业 （有限合 伙）	50,000.00	苏州	苏州	投资管理 业		100.00	设立
苏州高新股 份（香港） 有限公司	1000 万港币	香港	香港	服务业	100.00		设立
苏州高新绿 色低碳科技 产业发展有 限公司	50,000.00	苏州	苏州	环保业	100.00		设立
苏州高新绿 色光伏新能 源有限公司	15,000.00	苏州	苏州	环保业		100.00	非同一控 制下企业 合并
苏州高朗 绿能源科技 有限公司	2,000.00	苏州	苏州	环保业		51.00	设立
苏州苏高新 能源服务有 限公司	20,000.00	苏州	苏州	环保业		60.00	非同一控 制下企业 合并
苏州华高新 能源发展有 限公司	5,000.00	苏州	苏州	环保业		51.00	设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州医疗器械产业发展集团有限公司	99,464.29	苏州	苏州	服务业	51.37		同一控制下企业合并
苏州高新区医疗器械科技服务有限公司	500.00	苏州	苏州	服务业		100.00	同一控制下企业合并
苏州高新生命科技有限公司	60,000.00	苏州	苏州	制造业		83.33	同一控制下企业合并
苏州高新生物医药产业发展有限公司	30,000.00	苏州	苏州	制造业		100.00	同一控制下企业合并
苏州狮山生物医药产业发展有限公司	30,000.00	苏州	苏州	制造业		70.00	同一控制下企业合并
苏州枫桥生命健康产业发展有限公司	5,000.00	苏州	苏州	服务业		70.00	同一控制下企业合并
苏州高新生命科技投资发展有限责任公司	3,000.00	苏州	苏州	服务业		100.00	同一控制下企业合并
苏州高新医疗器械产业服务有限公司	20,000.00	苏州	苏州	服务业		100.00	设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
江苏苏州医疗器械创新中心有限公司	800.00	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
苏州高新低空经济产业发展有限公司	10,000.00	苏州	苏州	服务业	100.00		设立

注 1：子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司 50%股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司章程约定苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司另一股东苏州白马涧旅游发展有限公司让渡 1%股东会表决权给苏州高新产业新城建设发展有限公司，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司股东会中拥有 51%表决权；苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司，故将苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 2：子公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 35%股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司与上海融创房地产开发集团有限公司（该公司持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 30%股权）签署了《关于【苏地 2020-WG-17 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定上海融创房地产开发集团有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司保持一致，因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司股东会中拥有 65%表决权；苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会 7 人，由苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司委派 3 人、由上海融创房地产开发集团有限公司委派 2 人，故苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有



限公司能够控制苏州工业园区园承捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园承捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 3：子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州新禹融建设发展有限公司 40%股权，但苏州高新产业新城建设发展有限公司与苏州融诚地产开发有限公司（该公司持有苏州新禹融建设发展有限公司 30%股权）签署了《关于【苏地 2020-WG-81 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定苏州融诚地产开发有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新产业新城建设发展有限公司保持一致，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州新禹融建设发展有限公司股东会中拥有 70%表决权；苏州新禹融建设发展有限公司董事会 7 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人、由苏州融诚地产开发有限公司委派 2 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州新禹融建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州新禹融建设发展有限公司，故将苏州新禹融建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 4：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新新吴置地有限公司 50%股权，但苏州高新新吴置地有限公司章程约定苏州万途投资管理有限公司让渡苏州高新新吴置地有限公司 1%股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司股东会拥有 51%表决权；苏州高新新吴置地有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新新吴置地有限公司，故将苏州高新新吴置地有限公司纳入公司合并范围。

注 5：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 30%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州傅德企业管理咨询有限公司（该公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 21%股权）签订了《关于苏地 2017-WG-43 号地块合作一致行动人协议》，双方约定苏州傅德企业管理咨询有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会拥有 51%表决权；苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新光耀万坤置地有限公司，故将苏州高新光耀万坤置地有限公司纳入公司合并范围。



注 6：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 40%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州融臻物业管理有限公司（该公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 20%股权）签订了《关于苏园土挂 2018（03）号地块合作一致行动人协议》，双方约定，所有股东会决议事项，苏州融臻物业管理有限公司向股东会行使提案权和在股东会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司股东会拥有 60%表决权；苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 7：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新晟捷置地有限公司 45%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州恒泰商用置业有限公司（该公司持有苏州新晟捷置地有限公司 15%股权）签订了《关于苏地 2019-WG-7 号地块合作之一致行动人协议》，双方约定苏州恒泰商用置业有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会拥有 60%表决权；苏州新晟捷置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新晟捷置地有限公司，故将苏州新晟捷置地有限公司纳入公司合并范围。

注 8：子公司苏州高新地产集团有限公司原持有苏州新碧捷置业有限公司 50.10%股权，2021 年苏州高新地产集团有限公司将其持有的苏州新碧捷置业有限公司持股 0.159%股权转让给苏州市联碧捷咨询管理合伙企业（普通合伙），《股权转让协议》约定，苏州高新地产集团有限公司保留上述 0.159%股权对应的表决权，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新碧捷置业有限公司股东会拥有 50.10%表决权；苏州新碧捷置业有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新碧捷置业有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新碧捷置业有限公司，故将苏州新碧捷置业有限公司纳入公司合并范围。

注 9：子公司苏州高新地产（无锡）有限公司持有无锡业璟房地产开发有限公司 26%股权，但因苏州高新地产（无锡）有限公司与深圳市盛均投资管理有限公司（该公司持有无锡业璟房地产开发有限公司持股 24.5%股权）签订了《关



于【锡国土（经）2021-24号地块】合作一致行动人协议》，双方约定深圳市盛均投资管理有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产（无锡）有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会拥有 50.05%表决权；无锡业璟房地产开发有限公司董事会 5 人，苏州高新地产（无锡）有限公司拥有 2 席，深圳市盛均投资管理有限公司拥有 1 席，故苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产（无锡）有限公司能够控制无锡业璟房地产开发有限公司，故将无锡业璟房地产开发有限公司纳入公司合并范围。

注 10：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新常捷房地产发展有限公司 25%股权，但苏州新常捷房地产发展有限公司章程约定苏州上新地产发展有限公司让渡苏州新常捷房地产发展有限公司 26.25%股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新常捷房地产发展有限公司股东会拥有 51.25%表决权；苏州新常捷房地产发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新常捷房地产发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新常捷房地产发展有限公司，故将苏州新常捷房地产发展有限公司纳入公司合并范围。

注 11：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新侨置业有限公司 41%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与江苏水利房地产开发有限公司（该公司持有苏州新侨置业有限公司 19%股权）签署了《苏地 2021-WG-16 号地块合作开发协议》，双方约定江苏水利房地产开发有限公司在苏州新侨置业有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新侨置业有限公司股东会拥有 60%表决权；苏州新侨置业有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 2 席，江苏水利房地产开发有限公司拥有 1 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新侨置业有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新侨置业有限公司，故将苏州新侨置业有限公司纳入公司合并范围。

注 12：子公司苏州高新水质净化有限公司持有苏州港阳新能源股份有限公司 44%股权，但在苏州港阳新能源股份有限公司董事会中拥有多数表决权，因此能够控制苏州港阳新能源股份有限公司，故将苏州港阳新能源股份有限公司纳入公司合并范围。

注 13：子公司苏州高新旅游产业集团有限公司持有苏州高新进口商贸有限公



司 42.17%股权，但因苏州高新旅游产业集团有限公司与苏州综保通达供应链有限公司（该公司持有苏州高新进口商贸有限公司 24.5%股权）签署了《一致行动人协议》，双方约定苏州综保通达供应链有限公司在苏州高新进口商贸有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新旅游产业集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新旅游产业集团有限公司在苏州高新进口商贸有限公司股东会拥有 66.67%表决权；苏州高新进口商贸有限公司董事会 5 人，苏州高新旅游产业集团有限公司拥有 2 席，苏州综保通达供应链有限公司拥有 1 席，故苏州高新旅游产业集团有限公司在苏州高新进口商贸有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新旅游产业集团有限公司能够控制苏州高新进口商贸有限公司，故将苏州高新进口商贸有限公司纳入公司合并范围。

注 14：2024 年，公司孙公司苏州世力源科技有限公司更名为苏州东菱测试设备有限公司。

注 15：子公司苏州高新投资管理有限公司、苏州白马涧生命健康小镇有限公司合计持有苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司 60%股权，但苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经代表三分之二以上表决权的股东同意通过，对于董事会所议主要事项需要经全体三分之二以上董事同意通过，因此公司不能够控制苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司，故不将其纳入合并范围。

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东	本期归属于少数	本期向少数股东	期末少数股东权
	持股比例	股东的损益	宣告分派的股利	益余额
苏州高新地产集团有限公司	15.06%	107,395,971.65		6,167,635,669.28



3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
苏州高新地产集团有限公司	45,403,800,467.75	5,086,185,656.28	50,489,986,124.03	33,034,287,845.74	8,268,379,237.46
					41,302,667,083.20

(续)

子公司名称	上年年末余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
苏州高新地产集团有限公司	43,304,239,050.66	4,243,336,503.93	47,547,575,554.59	30,114,590,393.66	8,893,724,686.59
					39,008,315,080.25

子公司名称	本期金额				上期金额	
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润
苏州高新地产集团有限公司	5,057,770,220.97	-18,824,518.15	-18,845,716.58	-1,870,382,316.99	5,951,348,518.61	-24,247,739.35
						-1,815,099,704.15



(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

(1) 地产集团原持有新晨捷 49%股权，2024 年 6 月通过非同比例增资后持有新晨捷 90%股权。

(2) 东菱振动本年度收购小股东杨铁军持有东菱振动控股子公司智能减振 8%的股权，股权转让后东菱振动持有智能减振 68%股权。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	苏州新晨捷置地有限公司	苏州东菱智能减振降噪技术有限公司
购买成本/处置对价		
— 现金		663,200.00
购买成本/处置对价合计		663,200.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-6,981,291.67	60,055.16
差额	6,981,291.67	603,144.84
其中：调整资本公积	-5,929,909.14	-603,144.84

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	苏州	苏州	房地产业		26.50	权益法
杭州银行股份有限公司	杭州	杭州	银行业	1.95		权益法



2、重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	苏州市盛澜美科 房地产有限公司	杭州银行股份有限 公司	苏州市盛澜美科 房地产有限公司	杭州银行股份有限 公司
流动资产	1,669,873,748.31	2,080,383,999,000.00	2,467,952,756.82	1,810,270,092,000.00
非流动资产	1,052,390,741.82	31,971,861,000.00	433,169.10	31,060,710,000.00
资产合计	2,722,264,490.13	2,112,355,860,000.00	2,468,385,925.92	1,841,330,802,000.00
流动负债	1,505,319,126.34	1,630,256,333,000.00	823,429,101.87	1,441,249,279,000.00
非流动负债	797,245,804.37	346,051,528,000.00	1,185,080,000.00	288,788,313,000.00
负债合计	2,302,564,930.71	1,976,307,861,000.00	2,008,509,101.87	1,730,037,592,000.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	419,699,559.42	136,047,999,000.00	459,876,824.05	111,293,210,000.00
其中：其他权益工具 （永续债、优先股）		28,290,229,000.00		18,423,120,000.00
按持股比例计算的净资产 份额	111,220,383.25	2,102,176,367.57	121,867,358.37	1,848,088,426.87
对联营企业权益投资的 账面价值	111,220,383.25	2,102,176,367.57	121,867,358.37	1,848,088,426.87
营业收入	165,487,277.56	28,188,501,000.00	5,252,065,082.00	27,488,713,000.00
净利润	-40,149,131.18	16,982,563,000.00	540,796,824.46	14,383,367,000.00
其他综合收益		2,363,663,000.00		1,395,653,000.00
综合收益总额	-40,149,131.18	19,346,226,000.00	540,796,824.46	15,779,020,000.00
本期收到的来自联营企 业的股利		105,029,779.32		47,204,395.20

3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息



	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	124,771,884.72	173,036,789.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-13,443,589.04	-78,969,710.07
—其他综合收益		
—综合收益总额	-13,443,589.04	-78,969,710.07
联营企业：		
投资账面价值合计	2,097,445,443.00	2,070,410,021.24
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	64,449,910.26	64,747,207.07
—其他综合收益	6,074,646.29	-114,706.32
—综合收益总额	70,524,556.55	64,632,500.75

九、 政府补助

(一) 政府补助的种类、金额和列报项目

1、 计入当期损益的政府补助

与资产相关的政府补助

资产负债表列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
递延收益	91,709,200.00	29,098,994.79	14,522,979.54	其他收益
合计	91,709,200.00	29,098,994.79	14,522,979.54	

与收益相关的政府补助

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
其他收益	136,952,097.98	136,952,097.98	45,588,839.45
合计	136,952,097.98	136,952,097.98	45,588,839.45



十、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：万元



项目	期末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同 金额合计	
借款		373,075.57	835,884.04	897,236.45	830,741.50	2,936,937.56	2,936,937.56
应付款项	1,051,175.46					1,051,175.46	1,051,175.46
应付债券		320,000.00	20,000.00	856,000.00		1,196,000.00	1,183,792.40
长期应付款		1,306.68	2,650.00	1,000.00		4,956.68	4,956.68
租赁负债		3,909.28	1,360.46	1,531.14	1,875.49	8,676.37	7,912.57
合计	1,051,175.46	698,291.53	859,894.50	1,755,767.59	832,616.99	5,197,746.07	5,184,774.67

项目	上年年末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同 金额合计	
借款		156,374.25	518,777.36	1,041,681.06	830,741.65	2,547,574.32	2,547,574.32
应付款项	1,089,191.53					1,089,191.53	1,089,191.53
应付债券		188,000.00	310,000.00	626,000.00		1,124,000.00	933,646.63
长期应付款		651.59	1,095.00	1,440.00		3,186.59	3,186.59
租赁负债		2,461.39	1,844.46	5,186.96	2,900.98	12,393.79	7,117.48
合计	1,089,191.53	347,487.23	831,716.82	1,674,308.02	833,642.63	4,776,346.23	4,580,716.55

3、 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

(2) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：万元



项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	70.03	959.59	1,029.62	3,478.58	858.20	4,336.78
应收款项	632.88	161.34	794.22	5,074.26	3,116.70	8,190.96
其他应收款	0.51		0.51	3.63		3.63
应付账款				439.27		439.27
其他应付款	0.04		0.04	0.26		0.26
合计	703.46	1,120.93	1,824.39	8,996.00	3,974.90	12,970.90

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

十一、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	30,758,823.09			30,758,823.09
◆交易性金融资产				



项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,758,823.09			30,758,823.09
(1) 权益工具投资	30,758,823.09			30,758,823.09
◆应收款项融资		10,405,018.69		10,405,018.69
◆其他权益工具投资	455,274,313.35		378,511,201.57	833,785,514.92
◆其他非流动金融资产			1,175,822,957.57	1,175,822,957.57
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,175,822,957.57	1,175,822,957.57
(2) 权益工具投资			1,175,822,957.57	1,175,822,957.57
持续以公允价值计量的资产总额	486,033,136.44	10,405,018.69	1,554,334,159.14	2,050,772,314.27

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次公允价值计量的其他权益工具投资系公司持有的上市公司股票，公司以相关股票活跃市场 2024 年 12 月 31 日收盘价格作为市价的确定依据。

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

第二层公允价值计量的交易性金融资产系流通受限上市公司股票，公司估值时采用《证券投资基金投资流通受限股票估值业务指引(试行)》中规定的方法。

管理层已经评估了应收款项融资，因剩余期限较短（6 个月以内到期），故公允价值与账面价值相同。

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

第三层次公允价值计量的其他权益工具投资与其他非流动金融资产系公司持有的未上市股权投资。公司聘请专业评估机构对上述投资进行估值，估值时主要采用了上市公司比较法的估值技术，参考类似证券的股票价格并考虑流动性折扣。



十二、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(%)
苏州苏高新集团有限公司	苏州	项目投资 开发等	852,751.57	43.79	43.79

本公司实际控制人是：苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府）

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
苏州高新万阳置地有限公司	合营企业，本年转为全资子公司
苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	合营企业
苏州新创建设发展有限公司	联营企业
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业
苏州新永物业管理有限公司	联营企业
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	联营企业
苏州工业园区大正置业有限公司	联营企业
华能苏州热电有限责任公司	联营企业
中外运高新物流（苏州）有限公司	联营企业
苏州上新地产发展有限公司	联营企业
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
东方国际创业股份有限公司	联营企业
上海玖博进出口有限公司	联营企业东方国际创业股份有限公司孙公司
苏州金旭置业有限公司	联营企业
苏州鑫捷置业有限公司	联营企业
苏州高新检测有限公司	联营企业
江苏省环保集团苏州有限公司	联营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	联营企业
苏州翔菱科技有限公司	联营企业
苏州派瑞菱振科技有限公司	联营企业

(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
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	受同一母公司控制
苏州金狮大厦发展管理有限公司	受同一母公司控制
苏新美好生活服务股份有限公司	受同一母公司控制
苏州高新区自来水有限公司	受同一母公司控制
苏州新港市政绿化服务有限公司	受同一母公司控制
苏州苏高新科技产业发展有限公司	受同一母公司控制
苏州金合盛控股有限公司	受同一母公司控制
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	受同一母公司控制
苏州高新智泰创新发展有限公司	受同一母公司控制
苏州高新产业招商中心有限公司	受同一母公司控制
苏州苏高新科技产业发展有限公司	受同一母公司控制
太湖金谷（苏州）发展有限公司	受同一母公司控制
苏州创新设计制造中心发展有限公司	受同一母公司控制
苏州高新区国有资产经营集团有限公司	注 1
苏州市天澜物业有限公司	苏州高新区国有资产经营集团有限公司之全资子公司
苏州科技城发展集团有限公司	苏州高新区国有资产经营集团有限公司之控股子公司
苏州科技城科新文化旅游发展有限公司	苏州科技城发展集团有限公司之全资子公司



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
苏州新灏农业旅游发展有限公司	母公司联营企业
苏州高新区新振建设发展有限公司	母公司联营企业

注 1：公司高级管理人员徐征先生从 2022 年 7 月起担任该公司董事。

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
苏州新灏农业旅游发展有限公司	采购水及电	4,745.58	6,137.91
华能苏州热电有限责任公司	采购商品		116,582.76
华能苏州热电有限责任公司	接受污泥处置劳务	7,979,004.88	18,792,068.66
华能苏州热电有限责任公司	接受管理服务	254,068.00	239,567.32
华能苏州热电有限责任公司	采购蒸汽费	210,345.88	
苏新美好生活服务股份有限公司	接受物业管理服务	1,570,519.59	889,878.38
苏州金狮大厦发展管理有限公司	接受物业管理服务	1,137,120.66	1,240,369.34
苏州新永物业管理有限公司	接受物业管理服务	29,338,417.49	27,687,170.55
苏州新港市政绿化服务有限公司	接受服务	24,954.13	
苏州高新区自来水有限公司	接受工程劳务	22,255,784.54	18,430,104.17
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	采购商品	1,670,717.93	1,648,738.00
苏州新创建设发展有限公司	接受管理服务	498,403.16	1,036,871.73
中外运高新物流（苏州）有限公司	接受物流服务	789,666.53	535,230.48
东方国际创业股份有限公司	采购商品	4,853,818.68	5,589,890.63
东方国际创业股份有限公司	接受管理服务	996,796.00	913,788.00
苏州时棠餐饮管理有限公司	接受服务	1,959,362.56	
苏州高新区人力资源开发有限公司	接受综合服务外包费	4,929,068.41	
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	接受服务	250,753.00	
苏州高新农业发展有限公司	采购商品	24,880.73	
苏州高新检测有限公司	采购固定资产	923,116.60	
苏州高新检测有限公司	采购检测费	3,503,312.60	



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
江苏省环保集团苏州有限公司	采购固定资产	4,681,092.03	
上海玖博进出口有限公司	采购商品	353,791,092.36	193,611,269.84

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
苏新美好生活服务股份有限公司	提供物业管理服务	14,327,043.12	11,785,550.28
苏州鑫捷置业有限公司	提供管理服务	3,018,867.92	
苏州金狮大厦发展管理有限公司	提供管理服务	2,042,910.98	2,091,193.14
苏州高新智泰创新发展有限公司	提供服务	1,346,883.39	
苏州高新万阳置地有限公司	提供管理服务	707,547.17	1,415,094.34
苏州高新区新振建设发展有限公司	提供工程服务	473,588.20	
苏州太浩创业投资管理合伙企业（普通合伙）	提供管理服务	469,811.32	
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	提供管理服务	465,466.40	
苏州苏高新科技产业发展有限公司	提供工程服务	347,068.80	114,396.22
苏州市盛澜美科房地产有限公司	提供管理服务	113,207.55	6,784,943.68
东方国际创业股份有限公司	销售商品	58,627.42	18,742.63
苏州科技城发展集团有限公司	提供工程服务	25,512.53	
苏州新永物业管理有限公司	提供能源服务	8,484.96	50,943.40
上海玖博进出口有限公司	销售商品	2,427.91	
苏州高新农业发展有限公司	销售商品	138.05	
合肥新辉皓辰地产有限公司	提供管理服务		754,716.98
中外运高新物流（苏州）有限公司	提供工程服务		305,772.34
苏州高新区新振建设发展有限公司	提供工程服务		115,451.38
苏州高新商旅发展有限公司	提供旅游服务		9,867.92

2、 关联租赁情况

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
苏州金旭置业有限公司	办公用房及车位	19,934.29	199,230.46



3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州工业园区大正置业有限公司	60,948,000.00	2021-8-17	2024-4-28	是

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州苏高新集团有限公司	500,000,000.00	2022-9-16	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	300,000,000.00	2023-4-26	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	700,000,000.00	2024-10-23	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	890,000,000.00	2023-12-15	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	500,000,000.00	2024-3-25	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	100,000,000.00	2024-6-27	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	80,000,000.00	2022-4-8	2027-4-8	否
苏州苏高新集团有限公司	120,000,000.00	2022-8-18	2027-8-18	否

4、 关联方资金拆借

- (1) 2023 年 12 月末，地产集团应收苏州工业园区大正置业有限公司（以下简称“大正公司”）312,198,972.73 元。2024 年度，地产集团新增对大正公司的资金拆借金额 45,000,000.00 元。截至 2024 年 12 月 31 日止，地产集团应收大正公司 357,198,972.73 元。
- (2) 2023 年 12 月末，地产集团应收苏州上新地产发展有限公司（以下简称“上新地产”）本金及利息 88,247,044.85 元。（注：苏州上新地产发展有限公司因其联营企业发生亏损而导致其净资产为负数，地产集团因承担超额亏损冲减了对上新地产的借款 9,800,000.00 元，故账面地产集团应收上新地产的余额为 78,447,044.85 元。）截至 2024 年 12 月 31 日止，地产集团应收上新地产余额为 78,447,044.85 元。
- (3) 2023 年 12 月末，地产集团应付苏州鑫捷置业有限公司（以下简称“鑫捷公司”）125,099,027.23 元。截至 2024 年 12 月 31 日止，地产集团应



付鑫捷公司 125,099,027.23 元。

- (4) 2023 年 12 月末，地产集团应付苏州金旭置业有限公司（以下简称“金旭公司”）50,619,029.84 元。2024 年度，地产集团收到金旭公司 2023 年度 697,924.23 元利息，计提利息金额 1,434,074.42 元，支付利息金额 939,632.57 元。截至 2024 年 12 月 31 日止，地产集团应付金旭公司 51,811,395.92 元。
- (5) 2023 年 12 月末，公司子公司苏州新常捷房地产发展有限公司（以下简称“新常捷公司”）应付苏州上新地产发展有限公司本金及利息 197,925,172.20 元。2024 年度，新常捷从苏州上新拆入资金 240,000.00 元。截至 2024 年 12 月 31 日止，新常捷公司应付苏州上新 198,165,172.20 元。
- (6) 2023 年 12 月末，地产集团应付苏州市盛澜美科房地产有限公司（以下简称“盛澜美科”）2,953,040.70 元。2024 年度，地产集团资金拆借盛澜美科 133,248,600.36 元，计提应收盛澜美科利息 7,259,064.98 元（含税），计提并收到应收盛澜美科服务费收入 120,000.00 元。截至 2024 年 12 月 31 日止，地产集团应收盛澜美科 137,554,624.64 元。
- (7) 2023 年 12 月末，地产集团应付合肥新辉皓辰地产有限公司（以下简称“合肥新辉”）6,400,000.00 元。2024 年度，地产集团收到合肥新辉资金分配款 40,000,000.00 元，冲销服务费 600,000.00 元（含税）。截至 2024 年 12 月 31 日止，地产集团应付合肥新辉 47,000,000.00 元。
- (8) 2023 年 12 月末，新军捷应付苏州科技城科新文化旅游发展有限公司（以下简称“科新文旅”）592,054,976.88 元。2024 年度，新军捷偿还往来款 250,000,000.00 元，计提应付利息 30,985,108.42 元（含税），债转股金额 311,972,923.10 元。截至 2024 年 12 月 31 日止，新军捷应付科新文旅 61,067,162.20 元。
- (9) 2023 年 12 月末，公司应付苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司 108,000,000.00 元。截至 2024 年 12 月 31 日止，公司应付苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司 108,000,000.00 元。

5、 关键管理人员薪酬

单位：万元		
项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	658.58	710.05



(六) 关联方应收应付等未结算项目

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
应收账款					
	苏新美好生活服务股份有限公司	10,173,093.17	50,865.46	11,368,706.47	56,843.53
	苏州金狮大厦发展管理有限公司	1,687,842.11	2,869.33	1,130,684.57	2,035.21
	东方国际创业股份有限公司	46,190.08	230.95	195.58	0.98
	中外运高新物流（苏州）有限公司			162,736.60	813.68
	苏州新永物业管理有限公司	15,803.70	79.03		
	苏州高新区新振建设发展有限公司	275,154.65	1,375.77		
	苏州高新智泰创新发展有限公司	75,532.87	377.66		
预付款项					
	苏州高新区自来水有限公司	1,382,653.36		1,514,206.46	
	苏州新永物业管理有限公司	64,779.05		120,836.41	
	上海玖博进出口有限公司	48,042,470.03		40,899,345.16	



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
	苏州金狮大厦 发展管理有限 公司			398,553.96	
	华能苏州热电 有限责任公司	44,561.32			
其他应收款					
	苏州市天澜物 业有限公司	7,534,740.13	376,737.01	7,534,740.13	376,737.01
	苏州科技城发 展集团有限公 司	65,000.00	325.00	65,000.00	325.00
	苏新美好生活 服务股份有限 公司	45,550.00	18,736.00	45,550.00	16,270.00
	苏州高新生命 健康小镇建设 发展有限公司	2,000,000.00	2,000.00	2,000,000.00	2,000.00
	苏州高新区自 来水有限公司	497,213.00	2,486.07	721,900.00	3,609.50
	苏州苏高新集 团有限公司	600.00	3.00	600.00	3.00
	苏州新永物业 管理有限公司	500.00	2.50	500.00	2.50
	苏州高新区新 振建设发展有 限公司	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00
	苏州工业园区 大正置业有限 公司	357,198,972.73	357,198.97	312,198,972.73	312,198.97
	苏州上新地产 发展有限公司	78,447,044.85	78,447.04	78,447,044.85	78,447.04



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
	苏州鑫捷置业有限公司	10,000.00	50.00		
	苏州苏高新科技产业发展有限公司	200,000.00	1,000.00	200,000.00	1,000.00
	苏州新创建设发展有限公司	816,855.50	816.86	11,677.61	11.68
	苏州新颢农业旅游发展有限公司	500,000.00	2,729.36		
	苏州市盛澜美科房地产有限公司	137,554,624.64	137,554.62		
合同资产					
	苏州苏高新科技产业发展有限公司	38,563.20	192.82	385,632.00	1,928.16
	苏州创新设计制造中心发展有限公司	7,863.60	39.31	10,053.00	50.26

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	华能苏州热电有限责任公司		844,115.38
	苏州高新区自来水有限公司	691,982.83	2,974,710.28
	苏州新永物业管理有限公司	706,903.71	5,440,816.12
	中外运高新物流（苏州）有限公司	180,345.25	54,540.25
	东方国际创业股份有限公司	93,364.53	948,753.39
	苏州新港市政绿化服务有限公司		14,972.45



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	苏新美好生活服务股份有限公司	1,521,907.31	
	苏州高新智泰创新发展有限公司	177,332.84	
	苏州时棠餐饮管理有限公司	880,000.00	
	苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	34,550.00	
	苏州高新农业发展有限公司	288.00	
	苏州高新检测有限公司	619,399.72	
	苏州翔菱科技有限公司	1,225,000.00	
	苏州派瑞菱振科技有限公司	35,972.50	
其他应付 款			
	苏新美好生活服务股份有限公司	79,516.40	293,245.00
	苏州苏高新集团有限公司	2,793,180.72	2,793,180.72
	苏州新创建发展发展有限公司	9,236,800.00	9,479,681.40
	苏州科技城发展集团有限公司	160,521.48	160,521.48
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	4,244,477.16	4,245,477.16
	苏州高新区自来水有限公司	107,873.71	203,395.64
	苏州新永物业管理有限公司	1,392,423.69	1,325,748.57
	苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	101,622,817.88	97,391,949.83
	苏州新港市政绿化服务有限公司	10,000.00	10,000.00
	苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
	中外运高新物流（苏州）有限公司	28,015.24	50,239.53
	苏州上新地产发展有限公司	198,165,172.20	197,925,172.20
	苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	108,000,000.00	108,000,000.00
	东方国际创业股份有限公司	665,028.00	649,260.00
	合肥新辉皓辰地产有限公司	47,000,000.00	6,400,000.00
	苏州市盛澜美科房地产有限公司		2,953,040.70
	苏州鑫捷置业有限公司	125,099,027.23	125,099,027.23
	苏州金旭置业有限公司	51,811,395.92	50,654,491.84
	华能苏州热电有限责任公司		2,068,039.99
	苏州科技城科新文化旅游发展有限公司	61,067,162.20	592,054,976.88
	苏州苏高新科技产业发展有限公司	23,000.00	



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	248,600.00	
	苏州高新检测有限公司	1,305,410.58	
	江苏省环保集团苏州有限公司	687,092.03	
预收款项			
	苏州金旭置业有限公司		19,934.29
合同负债			
	苏州鑫捷置业有限公司	63,119.27	

十三、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

- 1、截至 2024 年 12 月 31 日止，公司用于对外借款抵押的无形资产—土地使用权的账面价值为 1,058,966,777.23 元；存货—土地使用权的账面价值为 9,698,074,943.49 元；投资性房地产的账面价值为 1,371,369,754.41 元。
- 2、截至 2024 年 12 月 31 日止，公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司将水上世界乐园的收费权予以质押用于对外借款，质押期至 2034 年 12 月 10 日。
- 3、2021 年 6 月，公司子公司苏州高新地产（无锡）有限公司与重庆华宇集团有限公司、无锡隼锐企业管理有限公司、无锡业璟房地产开发有限公司（以下简称“无锡业璟”）与深圳市盛均投资管理有限公司签署了《关于锡国土（经）2021-24 号地块项目合作协议》。协议约定在标的项目已售部分销售面积达到总可销售面积的 95%（含 95%）以上，深圳市盛均投资管理有限公司（持有无锡业璟 24.75%股权）有权要求苏州高新地产（无锡）有限公司回购其持有的无锡业璟股权。截至 2024 年 12 月 31 日，无锡业璟已售部分销售面积已达到可销售面积（不含车位）的 99%。
- 4、2023 年 6 月，公司子公司苏州高新排水有限公司（以下简称“排水公司”）与苏州高新区（虎丘区）供给水管理所签署了《苏州高新区污水管网及泵站产转让协议》。转让协议约定：排水公司收购苏州高新区（虎丘区）供给水管理所所持有的苏州高新区范围内已投入使用的长度 655.46 公里的市政污水管网资产和 36 座污水提升泵站资产，收购价格为 98,798.06 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，排水公司已支付苏州高新区（虎丘区）供给水管理所 2.47 亿元。



(二) 或有事项

1、2024 年 11 月，游庆云状告上海科城建设工程有限公司、徐州苏科置业有限公司及上海万科企业有限公司建设工程合同纠纷一案，由徐州市铜山区人民法院立案，诉讼请求为判令被告上海科城建设工程有限公司、徐州苏科置业有限公司支付原告工程款 900 万元及相关利息，案件正在审理中。

十四、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

1、2025 年 3 月 11 日，公司拟以中外运物流 40%股权，按照评估价值 28,406.37 万元作价向港航集团出资。截至 2024 年 12 月 31 日，港航集团每单位权益份额对应的净资产为 4.0422 元（未经审计），公司本次出资价格为 4.0422 元/注册资本（以港航集团 2024 年度经审计每单位权益份额对应的净资产为准）。

2、2025 年 1 月 6 日，经公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过，公司控股孙公司苏州苏新聚力科技发展有限公司通过参与公开征集转让的方式，受让深圳华侨城资本投资管理有限公司持有的江苏国信股份有限公司 7.36%股份，受让价格为 7.63 元/股，交易金额为 2,121,648,921 元。

3、公司于 2025 年 1 月 16 日完成并上市发行“25 苏州高技 MTN001”，债券期限为 3+2 年期，票面利率为 1.96%，实际发行规模为 5 亿元。

4、公司于 2025 年 3 月 21 日完成并上市发行“25 苏州高技 MTN002”，债券期限为 3 年期，票面利率为 2.22%，实际发行规模为 5 亿元。

5、公司于 2025 年 3 月 27 日完成并上市发行“25 苏州高技 MTN003”，债券期限为 3 年期，票面利率为 2.09%，实际发行规模为 5 亿元。

(二) 利润分配情况

2025 年 4 月 25 日，公司第十届董事会第四十次会议审议通过《苏州高新 2024 年度利润分配预案》，公司 2024 年度以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，向全体股东每股派发现金红利 0.018 元（含税）。截至 2024 年 12 月 31 日，公司总股本 1,151,292,907 股，以此计算合计拟派发现金红利 20,723,272.33 元（含税）。



十五、其他重要事项

本年无其他重要事项。

十六、母公司财务报表主要项目注释

(一) 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		
其他应收款项	23,546,154,152.99	18,861,569,425.06
合计	23,546,154,152.99	18,861,569,425.06

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	18,946,719,105.67	16,289,957,549.69
1 至 2 年	4,617,960,000.00	2,590,447,376.38
2 至 3 年	5,000,000.00	100,729.71
3 至 4 年	100,729.71	
4 至 5 年		
5 年以上	1,376,000.00	1,376,000.00
小计	23,571,155,835.38	18,881,881,655.78
减：坏账准备	25,001,682.39	20,312,230.72
合计	23,546,154,152.99	18,861,569,425.06



(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	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	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提 坏账准备	1,376,000.00	0.01	1,376,000.00	100.00	1,376,000.00	0.01	1,376,000.00	100.00
按信用风险 特征组合计 提坏账准备	23,569,779,835.38	99.99	23,625,682.39	0.10	18,880,505,655.78	99.99	18,936,230.72	0.10
合计	23,571,155,835.38	100.00	25,001,682.39		18,881,881,655.78	100.00	20,312,230.72	
								18,861,569,425.06



按信用风险特征组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
押金保证金	13,900,000.00	69,500.00	0.50
往来款	75,637.58	378.19	0.50
合并范围内子公司往来款	23,555,804,197.80	23,555,804.20	0.10
合计	23,569,779,835.38	23,625,682.39	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	18,936,230.72		1,376,000.00	20,312,230.72
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,689,451.67			4,689,451.67
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	23,625,682.39		1,376,000.00	25,001,682.39

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况



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	1,376,000.00					1,376,000.00
按组合计提坏账准备	18,936,230.72	4,689,451.67				23,625,682.39
合计	20,312,230.72	4,689,451.67				25,001,682.39

(5) 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
押金保证金	13,900,000.00	13,900,000.00
往来款	1,451,637.58	1,407,266.65
合并范围内子公司往来款	23,555,804,197.80	18,866,574,389.13
合计	23,571,155,835.38	18,881,881,655.78

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州高新地产集团有限公司	关联方资金往来	19,618,807,196.54	1-2 年	83.23	19,618,807.20
苏州高新福瑞融资租赁有限公司	关联方资金往来	1,844,826,866.84	1-2 年	7.83	1,844,826.87
苏州高新产业新城建设发展有限公司	关联方资金往来	635,889,174.23	1-2 年	2.70	635,889.17



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收款项期 末余额合 计数的比 例(%)	坏账准备期末 余额
苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	关联方资 金往来	558,020,767.37	1-2 年	2.37	558,020.77
苏州新高旅游开发有限公司	关联方资 金往来	277,089,623.80	1 年 以内	1.18	277,089.62
合计		22,934,633,628.78		97.31	22,934,633.63

(二) 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	7,463,178,790.59	56,390,820.00	7,406,787,970.59	6,785,529,887.96	56,390,820.00	6,729,139,067.96
对联营、 合营企业 投资	3,593,716,225.20		3,593,716,225.20	3,281,796,039.29		3,281,796,039.29
合计	11,056,895,015.79	56,390,820.00	11,000,504,195.79	10,067,325,927.25	56,390,820.00	10,010,935,107.25



1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 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	本期计提减值准备	其他		
苏州高新地产集团有限公司	1,662,236,876.42						1,662,236,876.42	
苏州高新旅游产业集团有限 公司	913,451,259.23						913,451,259.23	
苏州钻石金属粉有限公司	42,351,097.37			42,351,097.37				
苏州高新（徐州）投资发展 有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
苏州高新福瑞融资租赁有限 公司	267,428,881.50						267,428,881.50	
苏州东菱振动试验仪器有限 公司	338,523,300.00	56,390,820.00					338,523,300.00	56,390,820.00
苏州高新环保产业（集团） 有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
苏州高新投资管理有限公司	600,000,000.00		570,000,000.00				1,170,000,000.00	
苏州高新绿色低碳科技产业 发展有限公司	350,000,000.00		150,000,000.00				500,000,000.00	



被投资单位	上年年末余额	减值准备上 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	本期计提减值准备	其他		
苏州高新私募基金管理有限 公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
苏州高新股份（香港）有限 公司	8,423,170.00						8,423,170.00	
苏州医疗器械产业发展集团 有限公司	573,115,303.44						573,115,303.44	
苏州高新低空经济产业发展 有限公司（注）								
合计	6,785,529,887.96	56,390,820.00	720,000,000.00	42,351,097.37			7,463,178,790.59	56,390,820.00

注：截至 2024 年 12 月 31 日，公司尚未对苏州高新低空经济产业发展有限公司进行出资。

2、 对联营、合营企业投资



被投资单位	上年年末余额	减值准备 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	
联营企业											
东方国际 创业股份 有限公司	340,658,811.73				9,384,102.20	8,656,918.86	84,968.56	-7,645,890.33			351,138,911.02
中外运高 新物流苏 州有限公 司	126,756,808.86				12,536,327.72			-20,000,000.00			119,273,136.58
杭州银行 股份有限 公司	1,848,088,426.87				317,899,557.82	46,111,166.74	-4,893,004.54	-105,029,779.32			2,102,176,367.57
苏州华能 热电有限 责任公司	119,385,731.33				-16,150,830.19						103,234,901.14
江苏省环 保集团苏	10,605,773.72				304,000.00						10,909,773.72



被投资单位	上年年末余额	减值准备 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
苏州有限公司										
苏州高新 创业投资 集团融联 管理有限 公司	5,874,764.60				859,438.60			-3,600,000.00		3,134,203.20
苏州高新 创业投资 集团有限 公司	680,642,569.71				46,893,546.51	-5,613,787.50				721,922,328.72
苏州高新 检测有限 公司	10,079,867.39				5,503,800.73					15,583,668.12
苏州融联 创业投资	34,151,576.06			-3,053,892.22	-1,984,896.41			-4,019,956.53		25,092,830.90



被投资单位	上年年末余额	减值准备 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
企业（有 限合伙）										
苏州苏新 太浩股权 投资合伙 企业（有 限合伙）	42,849,018.22				26,273,940.27			-59,822.65		69,063,135.84
苏州新创 建设发展 有限公司	10,892,253.13				4,953,752.54					15,846,005.67
中华大盛 银行股份 有限公司	51,830,437.67				1,479,010.12	3,031,514.93				56,340,962.72
合计	3,281,796,039.29			-3,053,892.22	407,951,749.91	52,185,813.03	-4,808,035.98	-140,355,448.83		3,593,716,225.20



(三) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	6,441,000.00	8,154,306.00
权益法核算的长期股权投资收益	407,951,749.91	298,007,262.81
处置长期股权投资产生的投资收益	-15,694,997.37	118,946,938.16
处置交易性金融资产取得的投资收益		5,261,124.49
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	24,789,080.00	27,143,551.00
其他	-74,756.44	
债权投资持有期间取得的利息收入	724,185,165.49	728,730,866.28
合计	1,147,597,241.59	1,186,244,048.74

十七、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,133,766.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	136,952,097.98
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	36,437,980.22
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,724,169.90
委托他人投资或管理资产的损益	
对外委托贷款取得的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,289,204.32
企业取得子公司、联营企业及合营企业的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	600,202,254.18
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
非货币性资产交换损益	



项目	金额
债务重组损益	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
交易价格显失公允的交易产生的收益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,261,931.65
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小计	804,733,872.25
所得税影响额	46,009,283.43
少数股东权益影响额（税后）	142,592,194.75
合计	616,132,394.07

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》相关规定，公司将与资产相关的政府补助认定为经常性损益，本年金额为 29,150,994.79 元（税前），上年同期金额为 14,522,979.54 元（税前）；公司将专业从事股权投资的子公司持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益认定为经常性损益，本年金额为 84,300,187.93 元（税前），上年同期金额为 123,838,000.16 元（税前）。

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.05	-0.0030	-0.0030



报告期利润	加权平均净资产收 益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收 益
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	-8.42	-0.5381	-0.5381

苏州新区高新技术产业股份有限公司

（加盖公章）

二〇二五年四月二十五日





姓名 Full name 李 强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-08-16
工作单位 Working unit 立信中联会计师事务所(特
殊普通合伙)上海分所
身份证号码 Identity card No. 310109198808163016

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: 120100230077
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 03 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

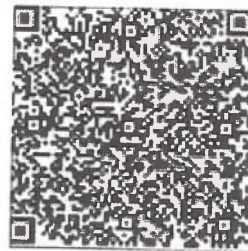




姓名: 魏新中
性别: 男
出生日期: 1986-07-21
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 140426198607215618
Identity card No: 140426198607215618

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 310000062916
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 02 月 10 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

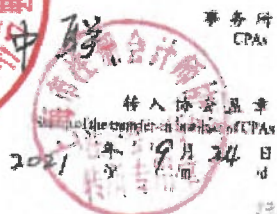
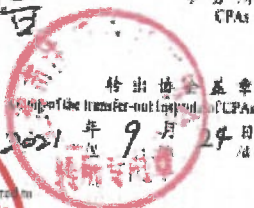
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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

立信

事务所
CPAs



年 月 日





营业执照

统一社会信用代码
911201160796417077



(副本)

名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

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，出具有关审计报告；受托对委托方提供资金、担保、借贷等事项进行审计；法律、法规规定的其他业务。

出资额 壹仟叁佰捌拾万元人民币

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

2024年12月18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：郑建

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B座1-2205-1



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：J2010023

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：天津财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制

