



合并资产负债表

2026年6月30日

编制单位：苏州市用直集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026. 6. 30	2025. 12. 31
流动资产：			
货币资金	六、1	329,537,644.16	290,247,601.47
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	六、2	98,071,076.60	2,275,423.45
应收账款	六、3	1,300,508,294.34	1,183,249,151.10
应收款项融资		-	-
预付款项	六、4	48,452,621.18	48,597,486.39
其他应收款	六、5	1,301,281,271.01	1,269,827,660.32
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、6	7,061,526,221.99	7,310,561,026.94
其中：数据资源			
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	六、7	5,488,075.59	2,293,929.39
流动资产合计		10,144,865,204.87	10,107,052,279.06
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	六、8	20,985,508.90	20,985,508.90
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	六、9	794,690,813.85	832,169,138.79
固定资产	六、10	174,120.94	180,161.74
在建工程	六、11	1,255,889,706.27	1,192,429,623.82
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
其中：数据资源			
开发支出		-	-
其中：数据资源			
商誉		-	-
长期待摊费用	六、12	1,569,058.46	2,153,545.00
递延所得税资产	六、13	14,102,482.38	14,076,022.94
其他非流动资产	六、14	491,000,000.00	491,000,000.00
非流动资产合计		2,578,411,690.80	2,552,994,001.19
资产总计		12,723,276,895.67	12,660,046,280.25

法定代表人：

吕荣

主管会计工作负责人：

张明

会计机构负责人：

张华



合并资产负债表（续）

2026年6月30日

编制单位：苏州市用直集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026.6.30	2025.12.31
流动负债：			
短期借款	六、16	170,129,444.44	170,170,805.56
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、17	299,000,000.00	299,000,000.00
应付账款	六、18	239,451,689.22	229,472,221.29
预收款项	六、19	5,822,885.20	5,328,859.18
合同负债		-	-
应付职工薪酬	六、20	701,177.50	1,271,744.80
应交税费	六、21	369,361,323.87	357,567,369.24
其他应付款	六、22	82,678,165.08	8,035,969.56
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、23	945,051,259.58	796,631,147.51
其他流动负债	六、24	93,500,000.00	-
流动负债合计		2,205,695,944.89	1,867,478,117.14
非流动负债：			
长期借款	六、25	3,809,446,074.80	4,112,220,442.00
应付债券	六、26	-	-
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		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		3,809,446,074.80	4,112,220,442.00
负债合计		6,015,142,019.69	5,979,698,559.14
所有者权益：			
实收资本	六、27	1,862,712,000.00	1,862,712,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、28	3,876,032,500.00	3,876,032,500.00
减：库存股			
其他综合收益		-	-
专项储备			
盈余公积	六、29	94,231,350.80	94,231,350.80
未分配利润	六、30	875,159,025.18	847,371,870.31
归属于母公司所有者权益合计		6,708,134,875.98	6,680,347,721.11
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		6,708,134,875.98	6,680,347,721.11
负债和所有者权益总计		12,723,276,895.67	12,660,046,280.25

法定代表人：

吕英

主管会计工作负责人：

孙明

会计机构负责人：

郭世



合并利润表

编制单位：苏州市甬直集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026年1-6月	2025年1-6月
一、营业总收入		466,123,685.64	424,586,170.82
其中：营业收入	六、31	466,123,685.64	424,586,170.82
二、营业总成本		452,827,948.79	412,795,625.10
其中：营业成本	六、31	395,216,740.96	353,033,595.70
税金及附加	六、32	8,022,093.60	3,747,577.95
销售费用		-	-
管理费用	六、33	3,655,972.74	3,153,742.13
研发费用			
财务费用	六、34	45,933,141.49	52,860,709.32
其中：利息费用		45,928,623.18	52,998,101.18
利息收入		18,463.47	155,678.96
加：其他收益	六、35	24,900,000.00	25,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、36	-105,837.76	-1,170,441.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		38,089,899.09	35,620,104.36
加：营业外收入	六、37	35,000.00	
减：营业外支出	六、38	1,075,359.26	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		37,049,539.83	35,620,104.36
减：所得税费用	六、39	9,262,384.96	9,241,121.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,787,154.87	26,378,982.63
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		27,787,154.87	26,378,982.63
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）		27,787,154.87	26,378,982.63
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		27,787,154.87	26,378,982.63
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		27,787,154.87	26,378,982.63
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-	-

法定代表人：

吴英

主管会计工作负责人：

王小明

会计机构负责人：

韩旭



合并现金流量表

编制单位：苏州市角直集团有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	2026年1-6月	2025年1-6月
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		307,480,507.36	304,323,267.70
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		33,185,414.67	30,984,488.76
经营活动现金流入小计		340,665,922.03	335,307,756.46
购买商品、接受劳务支付的现金		101,579,322.06	146,571,420.90
支付给职工以及为职工支付的现金		3,020,573.80	997,448.34
支付的各项税费		11,462,052.60	3,615,437.65
支付其他与经营活动有关的现金		1,016,408.04	1,141,557.15
经营活动现金流出小计		117,078,356.50	152,325,864.04
经营活动产生的现金流量净额		223,587,565.53	182,981,892.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,800,000.00	
取得投资收益收到的现金		-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,319,926.73	
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			
投资活动现金流入小计		32,119,926.73	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		56,958,866.55	23,587,991.32
投资支付的现金		2,400,000.00	5,590,000.00
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		-	
投资活动现金流出小计		59,358,866.55	29,177,991.32
投资活动产生的现金流量净额		-27,238,939.82	-29,177,991.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		138,603,088.30	147,090,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,130,560,111.06	1,120,298,129.51
筹资活动现金流入小计		1,269,163,199.36	1,267,388,129.51
偿还债务支付的现金		292,818,247.38	198,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,848,207.13	81,563,677.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-
支付其他与筹资活动有关的现金		1,077,858,451.62	1,119,319,844.51
筹资活动现金流出小计		1,439,524,906.13	1,398,883,522.21
筹资活动产生的现金流量净额		-170,361,706.77	-131,495,392.70
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		25,986,918.94	22,308,508.40
加：期初现金及现金等价物余额		60,360,005.79	84,350,145.74
六、期末现金及现金等价物余额		86,346,924.73	106,658,654.14

法定代表人：

吕英

主管会计工作负责人：

何明

会计机构负责人：

韩兴



资产负债表

2026年6月30日

编制单位：苏州市甬真集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026.6.30	2025.12.31
流动资产：			
货币资金		103,864,241.62	74,855,574.66
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		98,071,076.60	2,275,423.45
应收账款	十五、1	1,300,508,294.34	1,183,249,151.10
应收款项融资			
预付款项		48,366,543.67	48,597,486.39
其他应收款	十五、2	2,012,863,133.23	1,007,522,441.74
其中：应收利息			
应收股利			
存货		7,061,526,221.99	7,310,561,026.94
其中：数据资源			
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		402,345,116.25	
流动资产合计		11,027,544,627.70	9,627,061,104.28
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	十五、3	898,255,803.90	870,855,803.90
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产			
投资性房地产		794,690,813.85	832,169,138.79
固定资产		174,120.94	180,161.74
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,569,058.46	2,153,545.00
递延所得税资产		13,735,800.36	13,746,654.23
其他非流动资产		491,000,000.00	491,000,000.00
非流动资产合计		2,199,425,597.51	2,210,105,303.66
资产总计		13,226,970,225.21	11,837,166,407.94

法定代表人：

吕英

主管会计工作负责人：

叶明

会计机构负责人：

韩书明



资产负债表（续）

2026年6月30日

编制单位：苏州市角直集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026.6.30	2025.12.31
流动负债：			
短期借款		70,054,444.44	70,085,555.56
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		-	-
应付账款		238,976,069.22	218,377,821.29
预收款项		5,822,885.20	5,328,859.18
合同负债		-	-
应付职工薪酬		701,177.50	1,271,744.80
应交税费		369,293,775.07	357,441,333.20
其他应付款		2,892,207,763.39	1,433,853,524.46
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		940,457,007.60	794,459,561.48
其他流动负债		93,500,000.00	
流动负债合计		4,611,013,122.42	2,880,818,399.97
非流动负债：			
长期借款		1,906,700,000.00	2,274,990,000.00
应付债券		-	-
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		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,906,700,000.00	2,274,990,000.00
负债合计		6,517,713,122.42	5,155,808,399.97
所有者权益：			
实收资本		1,862,712,000.00	1,862,712,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,876,032,500.00	3,876,032,500.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		94,201,350.80	94,231,350.80
未分配利润		876,311,251.99	848,382,157.17
所有者权益合计		6,709,257,102.79	6,681,358,007.97
负债和股东权益总计		13,226,970,225.21	11,837,166,407.94

法定代表人：

吕庆

主管会计工作负责人：

孙明

会计机构负责人：

韩强



利润表

编制单位：苏州市用直集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026年1-6月	2025年1-6月
一、营业收入		466,123,685.64	424,586,170.82
减：营业成本		395,216,740.96	353,033,595.70
税金及附加		8,022,093.60	3,664,814.67
销售费用		-	-
管理费用		3,655,972.74	3,150,742.13
研发费用		-	-
财务费用		45,933,141.49	52,860,709.32
其中：利息费用		45,928,623.18	52,998,101.18
利息收入		18,463.47	155,678.96
加：其他收益		24,900,000.00	25,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		43,415.50	-1,258,619.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		38,239,152.35	35,617,689.71
加：营业外收入		35,000.00	-
减：营业外支出		1,075,359.26	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		37,198,793.09	35,617,689.71
减：所得税费用		9,299,698.27	9,219,077.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,899,094.82	26,398,612.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		27,899,094.82	26,398,612.46
（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		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		27,899,094.82	26,398,612.46

法定代表人：

吴英

主管会计工作负责人：

张明

会计机构负责人：

韩强



现金流量表

编制单位：苏州市舟直集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026年1-6月	2025年1-6月
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		307,480,507.36	304,323,267.70
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		30,183,328.32	30,984,488.76
经营活动现金流入小计		337,663,835.68	335,307,756.46
购买商品、接受劳务支付的现金		101,493,244.55	99,600,820.90
支付给职工以及为职工支付的现金		3,020,573.80	997,448.34
支付的各项税费		9,038,997.62	3,532,674.37
支付其他与经营活动有关的现金		1,020,392.13	1,138,557.15
经营活动现金流出小计		114,573,208.10	105,269,500.76
经营活动产生的现金流量净额		223,090,627.58	230,038,255.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,800,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,319,926.73	-
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		-	-
投资活动现金流入小计		32,119,926.73	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,650.00	9,161,292.71
投资支付的现金		29,800,000.00	53,890,000.00
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		-	-
投资活动现金流出小计		29,805,650.00	63,051,292.71
投资活动产生的现金流量净额		2,314,276.73	-63,051,292.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		70,000,000.00	70,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,531,494,233.42	3,130,625,274.05
筹资活动现金流入小计		2,601,494,233.42	3,200,625,274.05
偿还债务支付的现金		292,292,553.88	198,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,320,882.61	52,998,101.18
支付其他与筹资活动有关的现金		2,465,580,158.03	3,070,762,034.27
筹资活动现金流出小计		2,811,193,594.52	3,321,760,135.45
筹资活动产生的现金流量净额		-209,699,361.10	-121,134,861.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		15,705,543.21	45,852,101.59
加：期初现金及现金等价物余额		43,968,368.04	19,224,057.05
六、期末现金及现金等价物余额		59,673,911.25	65,076,158.64

法定代表人：

吕英

主管会计工作负责人：

叶明

会计机构负责人：

韩军业

苏州市甬直集团有限公司 2026 年 1-6 月财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

苏州市甬直集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于2011年5月12日在江苏省苏州市吴中区注册成立, 统一社会信用代码为9132050657384864XP。

截至2026年6月30日, 公司注册资本为人民币1,862,712,000.00元, 法定代表人吴英, 注册地址为苏州市吴中区甬直镇鸣市路21号。

本公司及各子公司实际从事的主要经营活动: 土地整理、工程建设和房屋租赁业务。

本财务报表业经本公司董事会于2026年8月28日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

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

2、持续经营

本公司在编制财务报表过程中, 已全面评估本公司自资产负债表日起未来 12 个月的持续经营能力。本公司利用所有可获得的信息, 包括近期获利经营的历史、通过银行融资等财务资源支持的信息作出评估后, 合理预期本公司将有足够的资源在自资产负债表日起未来 12 个月内保持持续经营, 本公司因而按持续经营基础编制本财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2026 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况及 2026 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

本报告会计期间为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的往来款项	金额 $\geq$ 100 万元
重要的建设项目	金额 $\geq$ 100 万元
重要的联合营企业	投资金额 $\geq$ 500 万元

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、6 “合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前

面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断，一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表的编制方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按

照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13 “长期股权投资”或本附注四、9 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13 “长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确

定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同

资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	对于划分为银行承兑汇票组合的应收票据，管理层评价该类款项具有较低的信用风险，预期信用损失率较低，不计提减值准备。
商业承兑汇票	对于划分为商业承兑汇票组合的应收票据，按照划分为合并报表范围之外的应收账款组合的原则计算预期信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 应收账款及合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。应收账款是本公司无条件收取合同对价的权利。

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
无风险组合	合并范围内的各单位之间和政府及其控制的单位之间的应收账款
账龄组合	以账龄为基础的信用风险组合

按信用风险特征组合，计提坏账准备的应收账款：

组合名称	计提方法
无风险组合	不计提坏账准备
账龄组合	公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，在组合基础上采用预期信用损失法确定信用损失。公司利用应收账款账龄为基础来评估各类应收账款的预期信用损失，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

③ 应收款项融资

应收款项融资反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。会计处理方法参见本会计政策之第 9 项金融工具中划分为以公允价

值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关处理。

④其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
其他应收款：	
无风险组合	代收代付款项、押金及保证金、合并关联方往来
政府单位往来款组合	政府及政府职能机构及其所控制单位的其他应收款项
账龄组合	以账龄为基础的信用风险组合

对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

按信用风险特征组合，计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	计提方法
无风险组合	不计提坏账准备
政府单位往来款组合	按期末余额0.5%计提
账龄组合	公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，在组合基础上采用预期信用损失法确定信用损失。公司利用其他应收款账龄为基础来评估各类其他应收款的预期信用损失。编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、合同履约成本等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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。

12、持有待售资产和处置组

（1）划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处

置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，

长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，

采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于

本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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	35	5.00	2.71
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子及其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

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

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

17、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减

值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均/摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

19、长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失

金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要是租入固定资产改良支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、合同负债

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

22、职工薪酬

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

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞

退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

23、预计负债

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

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

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

24、收入

本公司收入确认的总体原则和计量方法如下：

（1）识别履约义务

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司将向客户转让商品（包括劳务，下同）的承诺作为单项履约义务，分两种情况识别单项履约义务：一是本公司向客户转让可明确区分商品（或者商品的组合）的承诺。二是本公司向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺。

（2）确定交易价格

本公司按向客户转让商品而预期有权收取的对价金额确定交易价格。在合同开始日，本公司将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项

履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（3）收入确认时点及判断依据

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

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

本公司各类型收入确认的具体会计政策如下：

（1）建造合同

期末，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据履约进度情况在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

工程项目收入：工程项目收入按照履约进度情况根据当期能够可靠计量的费用计算履约进度的同时确认工程项目收入。

（2）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（3）提供服务收入

项目代建费收入：项目主要系基建或绿化工程项目，项目成本由发包方在各期随施

工方请款支付，初步按照项目各年度投资计提代建费，项目移交结算时，按照项目结算价款的确认一定比例项目代建费，确认为项目代建费收入。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超过已完成的劳务进度，则将超过部分确认为合同负债。

25、合同成本

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

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，除非该资产摊销期限不超过一年。

本公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。

本公司对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，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差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）企业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。

26、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相

关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，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，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他

可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

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

28、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。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。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

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。
未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日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。

29、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

②财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，执行其规定对公司财务报表无影响。

③本公司自 2026 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 19 号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

（2）会计估计变更

本公司本报告期无需要披露的其他会计估计变更事项。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按销项税扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	3、5、13
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	5
教育费附加	实际缴纳的流转税	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2
房产税	房产的计税余值或房产的租金收入	1.2
企业所得税	应纳税所得额	25

2、税收优惠及批文

无。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2026.6.30	2025.12.31
库存现金	100.00	100.00
银行存款	86,346,824.73	60,359,905.79
其他货币资金	243,190,719.43	229,887,595.68
存放财务公司款项		
合 计	329,537,644.16	290,247,601.47
其中：存放在境外的款项总额		

其中，受限制的货币资金明细如下：

项 目	2026.6.30	2025.12.31
票据保证金	199,000,389.06	199,000,389.06
定期存单质押	22,000,000.00	22,000,000.00
其他保证金及其他	22,190,330.37	8,887,206.62
合 计	243,190,719.43	229,887,595.68

2、应收票据

类别	2026.6.30			2025.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	1,071,076.60		1,071,076.60	2,275,423.45	-	2,275,423.45
商业承兑汇票	97,000,000.00		97,000,000.00			
合计	98,071,076.60		98,071,076.60	2,275,423.45	-	2,275,423.45

(2) 坏账准备

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司按照整个存续期预期信用损失计量银行承兑汇票坏账准备，本公司所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失。

(3) 截至 2026 年 6 月 30 日，本公司已背书且在资产负债表日尚未到期的应收票据金额 93,500,000.00 元。

3、应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项 目	2026.6.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	1,310,674,539.77	10,166,245.43	1,300,508,294.34
合 计	1,310,674,539.77	10,166,245.43	1,300,508,294.34

(续)

项 目	2025.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	1,193,481,413.38	10,232,262.28	1,183,249,151.10
合 计	1,193,481,413.38	10,232,262.28	1,183,249,151.10

(2) 坏账准备

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

A、无风险组合—计提坏账准备：

类 别	款项性质	2026.6.30			
		金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
无风险组合	应收政府部门和由政府全额出资的公司款项	1,284,415,241.42	98.00	-	0.00

(续)

类 别	款项性质	2025.12.31			
		金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
无风险组合	应收政府部门和由政府全额出资的公司款项	1,170,139,186.23	98.04	-	0.00

B、账龄组合—计提坏账准备：

账 龄	2026.6.30			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	11,646,675.80	62.81	582,333.79	5.00
1-2 年	2,993,346.32	16.14	299,334.63	10.00
2-3 年	2,507,211.80	13.52	752,163.54	30.00
3-4 年	1,019,192.66	5.50	509,596.33	50.00
4-5 年	350,273.17	1.89	280,218.54	80.00

5 年及以上	25,025.20	0.13	25,025.20	100.00
合 计	18,541,724.95	100.00	2,448,672.03	13.21

(续)

账 龄	2025.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	7,346,254.26	47.02	367,312.71	5.00
1-2 年	4,019,265.41	25.72	401,926.54	10.00
2-3 年	2,508,559.85	16.06	752,567.96	30.00
3-4 年	1,375,275.86	8.80	687,637.93	50.00
4-5 年	350,273.17	2.24	280,218.54	80.00
5 年及以上	25,025.20	0.16	25,025.20	100.00
合 计	15,624,653.75	100.00	2,514,688.88	16.09

C、截止 2026 年 6 月 30 日止，单项计提的坏账准备如下：

项 目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
苏州麦稻商业管理有限公司	7,717,573.40	100.00	7,717,573.40	预计无法收回全部租金
合 计	7,717,573.40	100.00	7,717,573.40	

注：截止 2026 年 6 月 30 日，经了解，苏州麦稻商业管理有限公司（下称“麦稻公司”）已搬离原经营地址，结合角直集团与麦稻公司相关的诉讼事项，企业管理层预计全部租金将无法收回，故将期末余额全额计提应收账款坏账准备。

(3) 坏账准备的变动

项 目	2026.01.01	本期增加	本期减少		2026.6.30
			转回	转销	
应收账款坏账准备	10,232,262.28		66,016.85		10,166,245.43

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

2026 年单位名称	与本公司关系	金 额	账 龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
苏州市吴中区角直镇人民政府	关联方	508,978,553.29	1 年以内	38.83	
		454,028,499.22	1-2 年	34.64	
		50,000,000.00	2-3 年	3.81	
苏州市吴中区角直镇集体资产经营公司	非关联方	254,993,726.87	1 年以内	19.46	
苏州角直资产经	非关	14,600,000.00	1 年以内	1.11	

营管理集团有限公司	关联方	677,450.56	1-2 年	0.05	
苏州麦稻商业管理有限公司	非关联方	1,467,904.02	4-5 年	0.11	1,467,904.02
		6,249,669.38	5 年及以上	0.48	6,249,669.38
苏州一甲国际大酒店有限公司	非关联方	1,203,442.18	1 年以内	0.09	60,172.11
		1,109,840.26	1-2 年	0.08	110,984.03
		881,552.12	2-3 年	0.07	264,465.64
		561,830.76	3-4 年	0.04	280,915.38
合 计		1,294,752,468.66		98.79	8,434,110.56

4、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2026.6.30		2025.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	204,653.93	0.42	113,519.14	0.23
1-2 年	19,270.00	0.04	19,270.00	0.04
2-3 年	48,132,707.25	99.34	48,368,707.25	99.53
3 年及以上	95,990.00	0.20	95,990.00	0.20
合 计	48,452,621.18	100.00	48,597,486.39	100.00

(2) 账龄超过一年的重要的预付账款情况如下：

截止 2026 年 6 月 30 日

单位名称	期末余额	未结算原因
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	47,773,358.98	未到结算期
合 计	47,773,358.98	

(3) 按预付对象归集的重要的预付款情况：

截止 2026 年 6 月 30 日

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	非关联方	47,859,436.49	98.78	1 年以内； 2-3 年	预付工程款
合 计	——	47,859,436.49	98.78	——	——

5、其他应收款

项 目	2026.6.30	2025.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,347,524,955.10	1,315,899,489.80
小 计	1,347,524,955.10	1,315,899,489.80
减：坏账准备	46,243,684.09	46,071,829.48
合 计	1,301,281,271.01	1,269,827,660.32

(1) 其他应收款情况

项 目	2026.6.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	1,347,524,955.10	46,243,684.09	1,301,281,271.01
合 计	1,347,524,955.10	46,243,684.09	1,301,281,271.01

① 坏账准备

A.2026 年 6 月 30 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项 目	账面余额	未来 12 月内预 期信用损失 率%	坏账准备	理由
组合计提：				
无风险组合	182,265.40	-	-	回收可能性
政府单位往来款组合	1,307,637,191.56	0.50	6,538,185.95	回收可能性
合 计	1,307,819,456.96	0.50	6,538,185.95	

B.2026 年 6 月 30 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预 期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
苏州麦稻商业管理有限公司	1,060,355.50	100.00	1,060,355.50	双方就租赁事项存在争议，仍在协商解决中
苏州角直美璟文化旅游有限公司	38,645,142.64	100.00	38,645,142.64	回收可能性
合计	39,705,498.14	100.00	39,705,498.14	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 内预期信用 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)	
2026 年 1 月 1 日余额	6,366,331.34	39,705,498.14		46,071,829.48
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	171,854.61			171,854.61
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026 年 6 月 30 日余额	6,538,185.95	39,705,498.14		46,243,684.09

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2026.6.30	2025.12.31
政府及其职能部门控制单位往来	1,346,957,883.62	1,312,586,855.27
押金保证金	469,911.08	469,911.08
代扣代缴	97,160.40	42,723.45
应收股权处置款		2,800,000.00
合 计	1,347,524,955.10	1,315,899,489.80

④2026 年 6 月 30 日其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	款项性质	2026.6.30 余额	账龄	占其他应收款 2025.12.31 余额合计数的 比例(%)	坏账准备 2026.6.30 余额
苏州澄湖环保水务有限公司	非关联方	往来款	500,000,000.00	4-5 年	37.11	2,500,000.00
苏州角直东方文化旅游发展有限公司	非关联方	往来款	20,000,000.00	1-2 年	1.48	100,000.00
			89,800,000.00	2-3 年	6.66	449,000.00
			199,971,298.23	3-4 年	14.84	999,856.49
苏州市角直国有资产经营管理有限公司	关联方	往来款	130,000,000.00	2-3 年	9.65	650,000.00

苏州市角直集团有限公司
2026 年 1-6 月财务报表附注

苏州市角直供销资产经营有限公司	非关联方	往来款	30,000,000.00	1 年以内	2.23	150,000.00
			50,000,000.00	1-2 年	3.71	250,000.00
苏州角直农产品集贸市场有限公司	关联方	往来款	70,000,000.00	2-3 年	5.19	350,000.00
合计			1,089,771,298.23		80.87	5,448,856.49

6、存货

(1) 存货分类

项 目	2026.6.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,834,185,572.52		5,834,185,572.52
合同履约成本	1,227,340,649.47		1,227,340,649.47
合 计	7,061,526,221.99		7,061,526,221.99

(续)

项 目	2025.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,090,281,762.52	-	6,090,281,762.52
合同履约成本	1,220,279,264.42	-	1,220,279,264.42
合 计	7,310,561,026.94	-	7,310,561,026.94

7、其他流动资产

项 目	2026.6.30	2025.12.31
待抵扣进项税	5,488,075.59	2,293,929.39
合 计	5,488,075.59	2,293,929.39

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	2026.1.1 (账面余 额)	减值准备 期初余额	本期增减变动							2026.6.30 (账面余 额)	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投 资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合收益调 整	其他权益变 动	宣告发 放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他	
一、合营企业											
二、联营企业											
苏州角直美璟 文化旅游有限 公司	3,500,000.00	3,500,000.00								3,500,000.00	3,500,000.00
苏州澄湖生态 环境发展有限 公司	20,985,508.90									20,985,508.90	
小计	24,485,508.90	3,500,000.00								24,485,508.90	3,500,000.00
合计	24,485,508.90	3,500,000.00								24,485,508.90	3,500,000.00

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1、2026.1.1 余额	1,042,094,586.26
2、本年增加金额	
3、本年减少金额	32,067,767.83
4、2026.6.30 余额	1,010,026,818.43
二、累计折旧和累计摊销	
1、2026.1.1 余额	209,925,447.47
2、本年增加金额	13,161,308.42
(1) 计提或摊销	13,161,308.42
3、本年减少金额	7,750,751.31
(1) 处置	7,750,751.31
4、2026.6.30 余额	215,336,004.58
三、减值准备	
1、2026.1.1 余额	
2、本年增加金额	
3、本年减少金额	
4、2026.6.30 余额	
四、账面价值	
1、2026.6.30 账面价值	794,690,813.85
2、2026.1.1 账面价值	832,169,138.79

(2) 截止 2026 年 6 月 30 日，本公司无未办妥产权证书的投资性房地产；

(3) 截止 2026 年 6 月 30 日，本公司有账面价值为 539,375,019.77 元的投资性房地产用于借款抵押。

10、固定资产

项 目	2025.12.31	2025.12.31
固定资产	174,120.94	180,161.74
固定资产清理		
合 计	174,120.94	180,161.74

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
一、账面原值					
1、2026.1.1 余额	58,238.31	263,885.00	418,885.00	251,669.00	992,677.31
2、本年增加金额				5,650.00	5,650.00
3、本年减少金额					
4、2026.6.30 余额	58,238.31	263,885.00	418,885.00	257,319.00	998,327.31
二、累计折旧					
1、2026.1.1 余额	12,214.85	250,690.75	397,940.75	151,669.22	812,515.57
2、本年增加金额					
（1）计提	691.58			10,999.22	11,690.80
3、本年减少金额					
4、2026.6.30 余额	12,906.43	250,690.75	397,940.75	162,668.44	824,206.37
三、减值准备					
1、2026.1.1 余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、2026.6.30 余额					
四、账面价值					
1、2026.6.30 账面价值	45,331.88	13,194.25	20,944.25	94,650.56	174,120.94
2、2026.1.1 账面价值	46,023.46	13,194.25	20,944.25	99,999.78	180,161.74

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司无经营租赁租出、所有权受限、闲置未用的固定资产。

11、在建工程

（1）明细情况

项 目	2026.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,255,889,706.27		1,255,889,706.27
合 计	1,255,889,706.27		1,255,889,706.27

（续）

项 目	2025.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,192,429,623.82	-	1,192,429,623.82
合 计	1,192,429,623.82	-	1,192,429,623.82

(2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	2026.01.01	本期增加		本期减少		2026.6.30	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	转入投资性房地产	余额	其中：利息资本化金额
建仓储中心（科技园）装饰工程							
富民工业五区装饰工程							
润淞商业广场装饰工程							
生物医药产业园	478,136,760.87	54,654,546.94	18,007,779.50			532,791,307.81	175,802,179.30
角端智能制造产业区项目	714,292,862.95	8,805,535.51	8,805,535.51			723,098,398.46	72,167,998.82
合计	1,192,429,623.82	63,460,082.45	26,813,315.01			1,255,889,706.27	247,970,178.12

12、长期待摊费用

项目	2026.01.01	本期增加	本期摊销	2026.6.30	其他减少的原因
模具科创中心形象提升改造实施项目	1,658,411.09		414,602.78	1,243,808.31	——
富民一区外立面翻新工程	495,133.91		169,883.76	325,250.15	——
合计	2,153,545.00		584,486.54	1,569,058.46	

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	2026.6.30		2025.12.31	
	递延所得税资	可抵扣暂时性	递延所得税资	可抵扣暂时性

	产	差异	产	差异
信用减值准备	14,102,482.38	56,409,929.52	14,076,022.94	56,304,091.76
合 计	14,102,482.38	56,409,929.52	14,076,022.94	56,304,091.76

14、其他非流动资产

项 目	2026.6.30	2025.12.31
投资款	491,000,000.00	491,000,000.00
合 计	491,000,000.00	491,000,000.00

注：截止 2026 年 6 月 30 日，重要的其他非流动资产期末余额如下：

（1）期末余额 85,000,000.00 元系对苏州东方创业投资有限公司（下称“东方创投公司”）投资款，持股期间，甬直集团实际并未参与东方创投公司经营，亦未派驻管理人员，无法对东方创投公司产生重大影响；

（2）期末余额 406,000,000.00 元系对苏州澄湖现代科技生态农业发展有限责任公司（下称“澄湖农业公司”）投资款，持股期间，甬直集团实际并未参与澄湖农业公司经营，亦未派驻管理人员，无法对澄湖农业公司产生重大影响，甬直集团拟于 2026 年完成股权转让。

（3）本公司其他非流动资产用于借款质押的情况详见本附注六、16、所有权或使用权受到限制的资产。

15、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2026.6.30 账面价值	受限原因
其他货币资金	199,000,389.06	票据保证金
其他货币资金	22,000,000.00	定期存单质押
其他货币资金	22,190,330.37	其他保证金
投资性房地产	539,375,019.77	借款抵押
其他非流动资产	491,000,000.00	借款质押
合 计	1,273,565,739.20	

16、短期借款

（1）短期借款分类：

借款类别	2026.6.30	2025.12.31
保证借款	170,129,444.44	170,170,805.56

合 计	170,129,444.44	170,170,805.56
-----	----------------	----------------

注：截止 2026 年 6 月 30 日，期末无逾期的短期借款。

17、应付票据

(1) 应付票据情况：

种 类	2026.6.30	2025.12.31
银行承兑汇票	299,000,000.00	299,000,000.00
合 计	299,000,000.00	299,000,000.00

注：截止 2026 年 6 月 30 日，不存在已到期未支付的应付票据情况。

18、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2026.6.30	2025.12.31
工程款	239,396,083.37	227,849,440.47
货款	42,444.85	1,609,619.82
物管费	13,161.00	13,161.00
合 计	239,451,689.22	229,472,221.29

注：截止 2026 年 6 月 30 日，本公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

19、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2026.6.30	2025.12.31
房屋租金	5,822,885.20	5,328,859.18
合 计	5,822,885.20	5,328,859.18

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2026.01.01	本期增加	本期减少	2026.6.30
一、短期薪酬	1,271,744.80	2,450,006.50	3,020,573.80	701,177.50
合 计	1,271,744.80	2,450,006.50	3,020,573.80	701,177.50

(2) 短期薪酬列示

项 目	2026.01.01	本期增加	本期减少	2026.6.30
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,271,744.80	2,136,627.00	2,707,194.30	701,177.50
2、职工福利费	-			
3、社会保险费	-	205,921.68	205,921.68	

4、住房公积金	-	102,360.00	102,360.00	
5、工会经费和职工教育经费	-	5,097.82	5,097.82	
合 计	1,271,744.80	2,450,006.50	3,020,573.80	701,177.50

21、应交税费

项 目	2026.6.30	2025.12.31
增值税	29,864,356.14	28,076,092.03
企业所得税	333,565,058.07	324,276,213.67
城市维护建设税	2,019,397.77	1,990,254.08
教育费附加	1,211,638.64	1,194,152.42
地方教育费附加	807,759.11	796,101.63
房产税	1,649,589.48	941,432.43
土地使用税	204,860.34	201,860.34
印花税	16,691.02	29,857.97
环境保护税	21,973.30	61,404.66
合 计	369,361,323.87	357,567,369.23

22、其他应付款

项 目	2026.6.30	2025.12.31
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	82,678,165.08	8,035,969.56
合 计	82,678,165.08	8,035,969.56

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	2026.6.30	2025.12.31
资金拆借款	6,568,136.27	1,374,827.39
押金	3,645,742.00	3,442,825.20
代收代付款项	72,464,286.81	3,218,316.97
合 计	82,678,165.08	8,035,969.56

23、一年内到期的非流动负债

项 目	2026.6.30	2025.12.31
-----	-----------	------------

一年内到期的长期借款（附注六、25）	543,202,578.40	403,444,966.33
一年内到期的应付债券（附注六、26）	401,848,681.18	393,186,181.18
合 计	945,051,259.58	796,631,147.51

24、其他流动负债

项 目	2026.6.30	2025.12.31
应收票据已背书未到期	93,500,000.00	
合 计	93,500,000.00	

25、长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	2026.6.30	2025.12.31
保证借款	3,743,957,160.11	3,049,653,843.31
保证+抵押借款	608,691,493.09	668,086,159.46
保证+质押借款		797,925,405.56
小 计	4,352,648,653.20	4,515,665,408.33
减：一年内到期的长期借款（附注五、24）	543,202,578.40	403,444,966.33
合 计	3,809,446,074.80	4,112,220,442.00

（2）截止 2026 年 6 月 30 日，期末无逾期的长期借款。

26、应付债券

（1）应付债券

项 目	2026.6.30	2025.12.31
23 角直 02（251483.SH）	208,752,561.65	204,252,561.65
23 角直 03（251487.SH）	193,096,119.53	188,933,619.53
小 计	401,848,681.18	393,186,181.18
减：一年内到期的应付债券（附注五、24）	401,848,681.18	393,186,181.18
合 计	-	-

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	票面利率	债券期限	发行金额
23 角直 02	100	2023-07-03	4.5%	3 年	200,000,000.00
23 角直 03	100	2023-07-03	4.5%	3 年	185,000,000.00
合 计					385,000,000.00

（续）

债券名称	2025.1.1 余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转入一年内到期	2025.6.30 余额	是否违约
23 甬直 02	204,252,561.65		4,252,561.65			208,505,123.30		否
23 甬直 03	188,933,619.53		3,933,619.53			192,867,239.06		否
合计	393,186,181.18	-	8,186,181.18			401,372,362.36		

27、实收资本

股东名称	2026.1.1	本期增加	本期减少	2026.6.30
苏州市甬直国有资产经营管理有限公司	1,862,712,000.00			1,862,712,000.00
合计	1,862,712,000.00			1,862,712,000.00

28、资本公积

项 目	2026.1.1	本期增加	本期减少	2026.6.30
资本溢价	3,876,032,500.00	-	-	3,876,032,500.00
合 计	3,876,032,500.00	-	-	3,876,032,500.00

29、盈余公积

项 目	2026.1.1	本期增加	本期减少	2026.6.30
法定盈余公积	94,231,350.80			94,231,350.80
合 计	94,231,350.80			94,231,350.80

30、未分配利润

项 目	2026 年 1-6 月
调整前上期期末未分配利润	847,371,870.32
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	847,371,870.32
加：本期归属于母公司股东的净利润	27,899,094.82
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
加：其他综合收益结转留存收益	
期末未分配利润	875,159,025.18

31、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本明细如下：

项 目	2026 年 1-6 月		2025 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	429,631,593.64	362,370,731.65	405,764,468.28	338,137,056.90
其他业务	36,492,092.00	32,846,009.31	18,821,702.54	14,896,538.80
合 计	466,123,685.64	395,216,740.96	424,586,170.82	353,033,595.70

（2）主营业务收入、成本按种类分

项 目	2026 年 1-6 月		2025 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
土地整理	307,315,428.00	256,096,190.00	295,459,483.20	246,216,236.00
工程代建	122,316,165.64	106,274,541.65	110,304,985.08	91,920,820.90

合 计	429,631,593.64	362,370,731.65	405,764,468.28	338,137,056.90
-----	----------------	----------------	----------------	----------------

(3) 主营业务收入、成本按地区分

项 目	2026 年 1-6 月		2025 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
江苏省	429,631,593.64	362,370,731.65	405,764,468.28	338,137,056.90
合 计	429,631,593.64	362,370,731.65	405,764,468.28	338,137,056.90

32、税金及附加

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
房产税	7,439,517.59	3,094,376.35
土地使用税	366,216.27	312,569.78
印花税	139,746.75	21,525.77
城建税	38,306.50	115,246.51
教育费附加	22,983.90	115,246.51
地方教育税附加	15,322.59	
环境保护税		88,613.03
合 计	8,022,093.60	3,747,577.95

33、管理费用

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
管理费用	3,655,972.74	3,153,742.13
合 计	3,655,972.74	3,153,742.13

34、财务费用

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
利息费用	45,928,623.18	52,998,101.18
减：利息收入	18,463.47	155,678.96
手续费	22,981.78	18,287.10
合 计	45,933,141.49	52,860,709.32

35、其他收益

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
政府补助	24,900,000.00	25,000,000.00
合 计	24,900,000.00	25,000,000.00

政府补助的具体信息详见附注九、政府补助。

36、信用减值损失

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
应收账款减值损失	66,016.85	-548,768.65
其他应收款坏账损失	- 171,854.61	-621,672.71
合 计	-105,837.76	-1,170,441.36

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

37、营业外收入

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	35,000.00		35,000.00
合 计	35,000.00		35,000.00

38、营业外支出

项目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	1,075,359.26		1,075,359.26
合 计	1,075,359.26		1,075,359.26

39、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
当期所得税费用	9,288,844.40	9,533,732.07
递延所得税费用	-26,459.44	-292,610.34
合 计	9,262,384.96	9,241,121.73

40、租赁

(1) 本公司作为出租人

①经营租赁：租赁收入

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
租赁收入	15,255,224.77	18,821,702.54
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款		-

额相关收入

七、合并范围的变更

本公司 2026 年 1-6 月纳入合并范围的子公司共 2 户，本公司本期合并范围无变化。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本公司的构成

2026 年 1-6 月

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		子公司级次数	取得方式
					直接	间接		
1	苏州市吴中区润发建设有限公司	苏州市	苏州市	建筑施工	100.00	-	一级	投资设立
2	苏州角端智能产业投资有限公司	苏州市	苏州市	建筑施工	100.00	-	一级	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

无。

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

无。

九、政府补助

1、计入当期损益的政府补助情况：

补助项目	2026 年 1-6 月计入损益金额	2025 年 1-6 月度计入损益金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补助	24,900,000.00	25,000,000.00	其他收益	与收益相关
吴中区专项补贴资金			营业外收入	与收益相关
合 计	24,900,000.00	25,000,000.00	—	—

十、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东及实际控制人

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 (%)
苏州市角直国 有资产经营管 理有限公司	苏州市	商务服 务业	100,000.00	100.00	100.00

注：本公司实际控制人系苏州市吴中区角直镇人民政府。

2、 本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、 本公司的合营和联营企业情况

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	
苏州澄湖生态环 境发展有限公司	江苏省 苏州市	江苏省 苏州市	生态保护和 环境治理业	21.00		权益法
苏州角直美璟文 化旅游有限公司	江苏省 苏州市	江苏省 苏州市	旅行社及相 关服务	35.00		权益法
苏州润东建设发 展有限公司	江苏省 苏州市	江苏省 苏州市	建筑施工	35.00		权益法

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
苏州市角直东方置业有限公司	受母公司控制的公司
苏州角直文化旅游发展有限公司	受母公司控制的公司
苏州市吴中区角直镇龙潭农贸市场有限公司	受母公司控制的公司
苏州角直农产品集贸市场有限公司	受母公司控制的公司
苏州澄湖生旺农业科技有限公司	受母公司控制的公司
苏州澄湖现代科技生态农业发展有限责任公司	参股公司
苏州东方创业投资有限公司	参股公司

5、 关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，无关联方交易。

(2) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(3) 关联担保情况

2026 年 1-6 月

被担保人	担保余额（万元）	担保是否已经履行完毕
苏州市吴中区角直镇龙潭农贸市场有限公司	14,900.00	否
苏州角直农产品集贸市场有限公司	14,900.00	否
苏州澄湖生旺农业科技有限公司	29,400.00	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2026.6.30	
	账面余额	坏账准备
应收账款：		
苏州市吴中区角直镇人民政府	1,013,007,052.51	
其他应收款：		
苏州角直美璟文化旅游有限公司	38,645,142.64	38,645,142.64
苏州市角直国有资产经营管理有限公司	130,000,000.00	650,000.00
苏州角直农产品集贸市场有限公司	70,000,000.00	350,000.00

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

被担保人	担保余额（万元）	担保是否已经履行完毕
苏州角直污水处理有限公司	27,000.00	否
苏州角直东方文化旅游发展有限公司	11,800.00	否

苏州市甬直集团有限公司
2026 年 1-6 月财务报表附注

苏州澄湖环保水务有限公司	43,650.00	否
苏州市甬直新型城镇化建设发展有限公司	23,100.00	否
苏州澄湖市政工程建设有限公司	18,202.00	否
苏州市吴中区甬直集体资产经营公司	5,000.00	否
苏州市甬直现代生态农业建设发展有限公司	15,000.00	否

除以上担保事项外，截至 2026 年 6 月 30 日止，本公司不存在其他需要披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截止本报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

