

合并资产负债表

2026年6月30日

编制单位：南京六合新城建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六、1	3,106,009,202.19	1,384,984,504.20
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	4,554,567,945.29	4,361,699,651.72
应收款项融资			
预付款项	六、3	5,300,010.42	4,760,808.32
其他应收款	六、4	14,291,360,897.43	14,369,248,781.09
存货	六、5	39,100,356,532.49	37,152,758,679.50
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、6	305,472,510.93	258,909,776.55
流动资产合计		61,363,067,098.75	57,532,362,201.38
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、7	339,997,394.44	234,607,394.44
其他权益工具投资	六、8	20,500,000.00	20,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、9	1,541,033,463.76	1,567,288,840.39
固定资产	六、10	421,263,867.35	426,147,791.35
在建工程	六、11	2,700,299.17	2,657,803.46
使用权资产			
无形资产	六、12	73,314.94	9,791.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、13	35,573,641.12	37,359,992.07
递延所得税资产	六、14	2,888,329.45	2,689,544.81
其他非流动资产	六、15	4,609,388.00	4,609,388.00
非流动资产合计		2,368,639,698.23	2,295,870,545.56
资产总计		63,731,706,796.98	59,828,232,746.94

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

娟耿
印娟
3201163242967

主管会计工作负责人

霄汪
印霄

会计机构负责人

烈志芳

(承上页)

合并资产负债表（续）

2026年6月30日

编制单位：南京六合新城建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	六、16	7,091,650,000.00	6,517,950,083.30
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、17	255,642,304.39	361,877,362.40
预收款项		-0.00	8,520.00
合同负债	六、18	414,348,317.95	414,348,317.95
应付职工薪酬	六、19	6,000.00	2,608,551.85
应交税费	六、20	586,372,850.81	595,802,152.07
其他应付款	六、21	1,327,048,339.76	1,089,119,754.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、22	10,058,540,063.69	7,515,551,498.71
其他流动负债	六、23	29,410,993.88	29,410,993.88
流动负债合计		19,763,018,870.48	16,526,677,234.26
非流动负债：			
长期借款	六、24	25,026,949,045.94	22,945,489,238.48
应付债券	六、25	1,085,095,000.00	2,154,349,949.54
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、26	94,990,345.74	393,880,397.85
预计负债			
递延收益	六、27	7,466,785.83	7,575,000.12
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		26,214,501,177.51	25,501,294,585.99
负债合计		45,977,520,047.99	42,027,971,820.25
所有者权益：			
实收资本	六、28	12,048,900,000.00	12,048,900,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、29	5,915,239,483.89	5,915,239,483.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		14,516,468.57	14,516,468.57
未分配利润	六、30	-497,387,950.17	-451,386,350.24
归属于母公司所有者权益合计		17,481,268,002.29	17,527,269,602.22
少数股东权益		272,918,746.70	272,991,324.47
所有者权益合计		17,754,186,748.99	17,800,260,926.69
负债和所有者权益总计		63,731,706,796.98	59,828,232,746.94

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

刘志芳

合并利润表

2020年1-6月

编制单位：南京六合新城建设（集团）有限公司

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		912,358,452.53	913,366,365.22
其中：营业收入	六、31	912,358,452.53	913,366,365.22
利息收入			
二、营业总成本		957,969,801.05	943,882,513.81
其中：营业成本	六、31	842,724,933.87	812,796,879.64
税金及附加	六、32	13,660,497.91	39,389,048.11
销售费用		664,590.79	745,134.33
管理费用		51,526,934.21	40,473,845.79
研发费用			
财务费用	六、33	49,492,844.27	50,478,005.94
其中：利息费用		50,544,195.60	51,596,417.32
利息收入		1,183,304.13	1,185,439.87
加：其他收益	六、34	115,421.83	113,675.73
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			
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、35	-795,138.55	-850,626.70
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）		-46,291,065.24	-31,253,099.56
加：营业外收入	六、36	438,636.55	608,495.62
减：营业外支出	六、37	526,471.91	6,352,125.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-46,378,900.60	-36,996,729.20
减：所得税费用	六、38	280,277.10	-8,797,963.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-46,659,177.70	-28,198,765.82
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-46,659,177.70	-28,198,765.82
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-657,577.77	-1,419,924.46
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-46,001,599.93	-26,778,841.36
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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、可供出售金融资产公允价值变动			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、其他			
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		-46,659,177.70	-28,198,765.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		-46,001,599.93	-26,778,841.36
归属于少数股东的综合收益总额		-657,577.77	-1,419,924.46

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

娟耿印娟
3201163242967

主管会计工作负责人

霄汪印霄

会计机构负责人：

刘志芳

合并现金流量表

2026年1-6月

编制单位：南京六合新城建设（集团）有限公司

项 目	注释	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		104,363,454.67	105,754,501.28
收到的税费返还			9,712,036.98
收到其他与经营活动有关的现金		1,092,656,384.75	243,442,447.76
经营活动现金流入小计		1,446,111,058.33	358,908,986.02
购买商品、接受劳务支付的现金		1,782,646,472.20	1,153,441,146.45
支付给职工以及为职工支付的现金		34,824,223.75	32,280,952.07
支付的各项税费		30,312,705.13	51,160,194.27
支付其他与经营活动有关的现金		939,945,607.64	941,771,021.31
经营活动现金流出小计		2,787,729,008.72	2,178,653,314.10
经营活动产生的现金流量净额		-1,341,617,950.39	-1,819,744,328.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,720,726.47	41,437,425.44
投资支付的现金		105,390,000.00	105,000,000.00
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		127,110,726.47	146,437,425.44
投资活动产生的现金流量净额		-127,110,726.47	-146,437,425.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		585,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		585,000.00	
取得借款收到的现金		12,435,775,092.09	7,364,155,374.14
收到其他与筹资活动有关的现金		299,000,000.00	143,000,000.00
筹资活动现金流入小计		12,735,360,092.09	7,507,155,374.14
偿还债务支付的现金		7,456,847,469.57	3,639,883,137.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		702,665,542.72	644,351,365.17
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		1,086,521,485.77	193,000,000.00
筹资活动现金流出小计		9,246,034,498.06	4,477,234,502.58
筹资活动产生的现金流量净额		3,489,325,594.03	3,029,920,871.56
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		2,020,596,917.17	1,063,739,118.04
加：期初现金及现金等价物余额		1,064,276,052.14	579,112,905.44
六、期末现金及现金等价物余额		3,084,872,969.31	1,642,852,023.48

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

娟耿
印娟
3201163242967

主管会计工作负责人

霄汪
印霄

会计机构负责人

刘志芳

资产负债表
2026年6月30日

编制单位：南京六合新城建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		553,359,353.65	619,842,010.17
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		220,000,000.00	220,000,000.00
应收账款		620,000,000.00	620,000,000.00
应收款项融资			
预付款项		150,832,681.02	151,313,180.25
其他应收款	十三.1	14,110,399,865.28	13,860,023,629.28
存货		10,149,617,294.24	9,978,797,721.97
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			
流动资产合计		26,804,209,194.19	25,449,976,541.67
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三.2	10,237,127,394.44	10,095,607,394.44
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		198,077,499.78	200,627,562.90
固定资产		261,309.84	379,032.09
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		67,203.36	26.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		12,735.83	15,566.03
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,435,546,143.25	10,296,629,581.46
资产总计		37,239,755,337.44	35,746,606,123.13

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：娟耿印娟
3201163242967

主管会计工作负责人：霄汪霄

会计机构负责人：刘志芳

(承上页)

资产负债表（续）

2026年6月30日

编制单位：南京六合新城建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		3,748,000,000.00	2,780,095,833.33
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			350,000,000.00
应付账款		62,502,942.32	62,730,810.50
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		226,928,711.39	229,002,991.15
其他应付款		9,538,678,116.76	11,334,305,647.66
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,825,091,313.82	4,334,213,716.49
其他流动负债			
流动负债合计		20,401,201,084.29	19,090,348,999.13
非流动负债：			
长期借款		4,736,673,648.57	3,229,244,304.52
应付债券		1,085,095,000.00	2,154,349,949.54
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			285,750,000.00
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		5,821,768,648.57	5,669,344,254.06
负债合计		26,222,969,732.86	24,759,693,253.19
所有者权益：			
实收资本		12,048,900,000.00	12,048,900,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,968,025.75	1,968,025.75
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		14,516,468.57	14,516,468.57
未分配利润		-1,048,598,889.74	-1,078,471,624.38
所有者权益合计		11,016,785,604.58	10,986,912,869.94
负债和所有者权益总计		37,239,755,337.44	35,746,606,123.13

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

刘志芳

利润表

2026年1-6月

编制单位：南京六合新城建设（集团）有限公司

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入		398,940,898.78	408,317,449.01
减：营业成本		359,071,802.25	367,767,454.42
税金及附加		2,878,783.48	3,126,482.02
销售费用			
管理费用		7,134,055.84	8,376,896.21
研发费用			
财务费用		65,596.88	13,305.96
加：其他收益			
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			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失			
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）		29,790,660.33	29,033,310.40
加：营业外收入		182,074.31	
减：营业外支出		100,000.00	6,273,581.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		29,872,734.64	22,759,728.60
减：所得税费用			-6,301,514.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		29,872,734.64	29,061,242.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		29,872,734.64	29,061,242.70
（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、可供出售金融资产投资公允价值变动			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、其他			
六、综合收益总额		29,872,734.64	29,061,242.70

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

娟耿印娟
3201162242967

主管会计工作负责人：

霄汪霄

会计机构负责人：

刘志芳

现金流量表

2026年1-6月

编制单位：南京六合新城建设（集团）有限公司

项 目	注释	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		153,707,300.00	602,193.40
收到的税费返还			6,301,514.10
收到其他与经营活动有关的现金		259,937,592.58	1,315,102,804.97
经营活动现金流入小计		413,644,892.58	1,322,006,512.47
购买商品、接受劳务支付的现金		298,118,223.74	326,392,025.85
支付给职工以及为职工支付的现金		5,719,922.65	4,855,586.55
支付的各项税费		2,688,994.61	3,198,663.72
支付其他与经营活动有关的现金		2,092,134,054.91	1,496,176,915.34
经营活动现金流出小计		2,398,661,195.91	1,830,623,191.46
经营活动产生的现金流量净额		-1,985,016,303.33	-508,616,678.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		89,524.86	7,803,187.81
投资支付的现金		141,520,000.00	105,000,000.00
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		141,609,524.86	112,803,187.81
投资活动产生的现金流量净额		-141,609,524.86	-112,803,187.81
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		6,242,595,000.00	1,888,580,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			143,000,000.00
筹资活动现金流入小计		6,242,595,000.00	2,031,580,000.00
偿还债务支付的现金		2,595,169,254.16	815,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		237,282,574.17	212,432,923.20
支付其他与筹资活动有关的现金		350,000,000.00	193,000,000.00
筹资活动现金流出小计		3,182,451,828.33	1,221,032,923.20
筹资活动产生的现金流量净额		3,060,143,171.67	810,547,076.80
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		933,517,343.48	189,127,210.00
加：期初现金及现金等价物余额		619,842,010.17	179,395,696.80
六、期末现金及现金等价物余额		1,553,359,353.65	368,522,906.80

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

刘志芳

南京六合新城建设（集团）有限公司

2026年1-6月财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

南京六合新城建设（集团）有限公司（以下简称“六合新城公司”、“本公司”、“公司”）原名南京六合新城建设发展有限公司，成立于 2013 年 9 月 16 日，取得南京市六合区市场监督管理局颁发的企业法人营业执照。统一社会信用代码为 91320116075880612L；公司注册资本 1,204,890 万元，实收资本 1,204,890 万元，由南京市六合区国有资产经营（控股）有限公司（以下简称“六合国资公司”）出资 1,204,890 万元，占注册资本 100%。公司住所：南京市六合区雄州街道文尚路 9 号；法定代表人：耿娟娟。

2013年9月16日，由六合国资公司、南京市六合区经济适用住房发展中心（以下简称“六合经适房”）和南京六合新区建设发展有限公司（以下简称“六合新区公司”）共同出资成立六合新城公司，注册资本130,000.00万元，实收资本118,500.00万元，其中六合国资公司实际出资98,500.00万元，六合新区公司实际出资20,000万元，六合经适房未实际出资，并于2015年10月19日注销其股东资格。根据股东会决议，六合新城公司于2015年10月19日变更注册资本，变更后注册资本179,000.00万元，其中六合国资公司实际出资108,700.00万元，六合新区公司实际出资70,300.00万元。

根据《六国资字[2016]11号》文件，南京市六合区政府国有资产监督管理办公室于2016年6月18日同意将南京六合新城建设发展有限公司变更为南京六合新城建设(集团)有限公司；同意六合新区公司将持有的六合新城公司39.27%的股权以7.03亿元转让给六合国资公司，转让后六合国资公司对六合新城公司持股比例为100%，六合新城公司于2016年7月1日办理了股东变更登记；文件同意将六合国资公司持有的六合新区公司99.99%的股权（出资额8.029亿元）划转给六合新城公司，转让后六合新城公司对六合新区公司持股比例为99.99%，南京六合城市建设投资有限公司对六合新区公司持股比例为0.01%，六合新区公司于2016年7月1日办理了工商变更登记；文件同意将六合国资公司持有的南京六合新市镇建设投资有限公司（以下简称“六合新市镇公司”）100.00%的股权（出资额5亿元）划转给六合新城公司，转让后六合新城公司对六合新市镇公司持股比例为100%，六合新市镇公司于2016年7月1日办理了工商变更登记；文件同意将六合国资公司持有的六合经适房100.00%的股权（出资额2.8亿元）划转给六合新城公司，转让后六合新城公司对六合经适房持股比例为100%，六合经适房于2016年7月15日办理了工商变更登记。

根据《六国资字[2016]12号》文件，南京市六合区政府国有资产监督管理办公室于2016年7月13日同意南京六合新城建设发展有限公司将股权划转形成的资本公积15.829亿元转增注册资本,并于2016年8月29日进行了工商变更登记,变更后六合新城公司注册资本33.729亿元,实收资本33.729亿元。

2016年10月27日，南京六合新城建设发展有限公司变更为南京六合新城建设（集团）有限公司。

2018年12月29日，根据六新城指办字[2018]47号《关于增加南京市六合新城建设（集团）有限公司注册资本金的请示》、南京市六合区人民政府办公室办文单（六政办文[2018]605号）以及股东会决议，本公司增加注册资本20亿元，由六合国资公司以货币资金出资，变更后注册资本为53.729亿元。

2021年3月3日，根据公司章程修正案，本公司增加注册资本0.8亿元，由六合国资公司以货币资金出资，变更后注册资本为54.529亿元。

2021年12月30日，根据六合区人民政府六政复[2021]26号《关于同意划转南京六合国有资产（控股）有限公司部分股权至新城集团公司的批复》，六合国资公司以持有的南京六合现代农业投资发展有限公司99.21%股权、持有的南京安居环境工程有限公司97.78%股权和持有的南京新棠建设投资有限公司96.94%股权计33.96亿元对新城集团增资。根据公司股东决定和公司章程，决定公司增加注册资本53.96亿元，其中：20亿元由六合国资公司以货币资金出资，33.96亿元六合国资公司以股权出资，变更后注册资本为108.489亿元。

2022年11月22日，根据公司股东决定，公司增加注册资本12亿元，全部以货币出资，变更后注册资本为120.489亿元。

2、公司的业务性质和主要经营活动

公司属于城投类企业，主要业务板块：经济适用房以及拆迁安置房建设、土地整理、城市更新改造、房屋及土地测绘、拆迁服务、房屋租赁等。

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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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”）的规定编制。

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

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵守企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、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。

2、营业周期

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

本公司以人民币为记账本位币。

4、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、5（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、11“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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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。

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）合并财务报表编制的方法

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。

公司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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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、11“长期股权投资”或本附注四、8“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、11、（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。

6、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、11（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。

7、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。

8、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抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）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，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。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

9、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投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，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/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（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。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1） 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2） 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3） 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4） 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（3）已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1） 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2） 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

(4) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。当无法以合理成本评估单项金融工具的预期信用损失时, 本公司依据不同客户的信用风险特征将应收款项、合同资产划分为无风险组合和账龄组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 具体分类如下:

①无风险组合

对于政府单位及国有企业、关联方单位、保证金备用金等形成的应收款项和合同资产, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 预计信用损失为零, 认定为无风险组合, 该组合的应收款项和合同资产不计提损失准备。

②账龄组合

除上述款项以外的应收款项、合同资产, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

(5) 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。

10、存货

(1) 存货分类: 本公司的存货主要分为原材料、开发成本、开发产品、合同履约成本、低值易耗品等

(2) 取得和发出的计价方法: 本公司取得的存货以成本进行初始计量。一般存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本, 领用和发出时按加权平均法计价; 房地产开发产品的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, 存货发出时, 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。

(4)开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

(5)公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目，由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

(6) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(7) 低值易耗品和包装物的摊销方法：在领用时采用一次摊销法摊销。

11、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、8“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。

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、5、（2）“合并财务报表编制的方法”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，在处置时将原计入所有者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。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。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。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账

面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

13、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。固定资产仅在与其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（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）和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20-50	5	4.75-5
运输设备	5-8	0-5	19-20
电子设备	3-12	0-5	7.92-33.33
其他设备	5-16	0-5	19-20

（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、18 “长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）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。

14、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、18“长期资产减值”。

15、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；构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。

16、无形资产

（1）无形资产

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。

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）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，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。

（3）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、18“长期资产减值”。

17、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在预计受益期间按直线法摊销。

18、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、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。

19、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。

20、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。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。

21、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

22、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并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。

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将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。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，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

25、租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物、场地等。

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、13“固定资产”），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。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

26、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

公司在本报告期内未发生重要会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

公司在本报告期内未发生重要会计估计变更。

（3）重要会计差错更正及影响

公司在本报告期内无重要会计差错。

五、税项

1.公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率/征收率
增值税	应税营业收入增值额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	营业额	预征 2%-4%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表主要项目注释

以下如无特别说明，“上年年末”指 2025 年 12 月 31 日，“期末”指 2026 年 6 月 30 日；“本期”指 2026 年 1-6 月，“上期”指 2025 年 1-6 月，金额单位为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	75,308.33	45,996.75
银行存款	3,104,797,660.98	1,284,230,055.39
其他货币资金		99,000,000.00
应收利息	1,136,232.88	1,708,452.06
合计	3,106,009,202.19	1,384,984,504.20

注：期末货币资金中受限资金金额为 21,136,232.88 元。

除上述受限资金以外，不存在抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外或潜在收回风险的款项的情况。

2、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	194,970,995.25	1,632,333,450.98
1 至 2 年	1,631,478,077.43	1,637,414,397.29
2 至 3 年	1,636,979,995.46	704,864,116.70
3 至 4 年	704,864,116.70	286,391,145.09

账龄	期末余额	上年年末余额
4 至 5 年	286,391,145.09	63,660,393.50
5 年以上	100,759,662.59	37,799,269.09
小计	4,555,443,992.52	4,362,462,772.65
减：坏账准备	876,047.23	763,120.93
合计	4,554,567,945.29	4,361,699,651.72

(2) 应收账款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款，其中：	4,555,443,992.52	100.00	876,047.23	0.02	4,554,567,945.29
(1)按账龄组合	1,960,113.70	0.04	876,047.23	44.69	1,084,066.47
(2)无风险组合	4,553,483,878.82	99.96			4,553,483,878.82
小计	4,555,443,992.52	100.00	876,047.23	0.02	4,554,567,945.29
合计	4,555,443,992.52	100.00	876,047.23	0.02	4,554,567,945.29

种类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款，其中	4,362,462,772.65	100.00	763,120.93	0.02	4,361,699,651.72
(1)按账龄组合	2,690,763.38	0.06	763,120.93	28.36	1,927,642.45
(2)无风险组合	4,359,772,009.27	99.94			4,359,772,009.27
小计	4,362,462,772.65	100.00	763,120.93	0.02	4,361,699,651.72
合计	4,362,462,772.65	100.00	763,120.93	0.02	4,361,699,651.72

(3) 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面余额	比例（%）	坏账准备
1 年以内	528,625.70	26.97		1,260,984.81	46.87	
1 至 2 年	436,111.26	22.25	21,805.56	591,218.57	21.97	
2 至 3 年	156,816.74	8.00	15,681.67			
3 至 5 年				210,000.00	7.80	105,000.00
5 年以上	838,560.00	42.78	838,560.00	628,560.00	23.36	628,560.00
合计	1,960,113.70	100.00	876,047.23	2,690,763.38	100.00	733,560.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前几名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）
南京市六合区财政局	2,910,809,000.00	63.90
南京新六城市建设投资有限公司	671,755,018.00	14.75
南京市六合区住房保障中心	402,576,611.06	8.84
南京市六合区人民政府马鞍街道办事处	392,180,011.62	8.61
六合区卫生局	41,970,454.17	0.92
合计	4,419,291,094.85	97.02

3、预付款项

（1）按账龄列示的预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,294,566.14	24.42	846,864.85	17.79
1—2 年	1,163,791.47	21.96	462,450.00	9.71
2—3 年	6,370.00	0.12	156,914.57	3.30
3 年以上	2,835,282.81	53.50	3,294,578.90	69.20
合计	5,300,010.42	100.00	4,760,808.32	100.00

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）
南京金宸建筑设计有限公司	850,000.00	16.04
南京远古水业股份有限公司	832,432.51	15.71
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	710,232.19	13.40
上海建工集团股份有限公司	465,103.75	8.78
南京润华建设集团有限公司	385,619.12	7.28
合计	3,243,387.57	61.21

4、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	14,291,360,897.43	14,369,248,781.09
应收利息		
应收股利		
合 计	14,291,360,897.43	14,369,248,781.09

（1）其他应收款

① 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,419,684,378.17	1,644,402,833.39
1 至 2 年	540,620,774.46	198,644,280.92
2 至 3 年	124,379,330.45	1,028,381,474.90

账龄	期末余额	上年年末余额
3 至 4 年	662,228,852.90	2,474,121,632.65
4 至 5 年	1,523,250,608.47	1,934,806,034.83
5 年以上	9,032,810,532.93	7,099,823,892.10
小计	14,302,974,477.38	14,380,180,148.79
减：坏账准备	11,613,579.95	10,931,367.70
合计	14,291,360,897.43	14,369,248,781.09

② 其他应收款按款项性质披露

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	14,265,164,879.59	14,353,301,755.49
押金、保证金	28,137,588.37	20,673,114.40
代扣代缴款	86,436.92	77,120.96
其他	9,584,214.24	6,018,670.23
代垫费用	1,358.26	109,487.71
小计	14,302,974,477.38	14,380,180,148.79
减：坏账准备	11,613,579.95	10,931,367.70
合计	14,291,360,897.43	14,369,248,781.09

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	10,931,367.70			10,931,367.70
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	982,212.25			982,212.25
本期转回	300,000.00			300,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	11,613,579.95			11,613,579.95

④ 欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）
南京市六合区国有资产经营（控股）有限公司	6,289,599,029.97	43.97
南京市六合区马鞍街道财政所	1,280,429,833.09	8.95

南京六合棠兴房地产开发公司	1,147,090,000.00	8.02
南京市六合区人民政府冶山街道办事处	956,315,367.00	6.69
南京市六合区土地整理中心	820,511,424.76	5.74
合 计	10,493,945,654.82	73.37

5、存货

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值
开发产品	1,315,843,676.61		1,315,843,676.61
开发成本	19,015,967,875.81	15,216,079.89	19,000,751,795.92
合同履约成本	18,783,761,059.96		18,783,761,059.96
合计	39,115,572,612.38	15,216,079.89	39,100,356,532.49

续

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值
开发产品	1,398,179,413.46		1,398,179,413.46
开发成本	17,311,734,632.32	15,216,079.89	17,296,518,552.43
合同履约成本	18,458,060,713.61		18,458,060,713.61
合计	37,167,974,759.39	15,216,079.89	37,152,758,679.50

6、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交税费及待抵扣进项税	305,472,510.93	258,909,776.55
合计	305,472,510.93	258,909,776.55

7、长期股权投资

（1）分类情况

类 别	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
权益法核算的长期股权投资	339,997,394.44		234,607,394.44	
账面价值合计	339,997,394.44		234,607,394.44	

（2）权益法核算的长期股权投资明细

被投资公司名称	上年年末余额		本期增减变动			期末余额
	金额	股权比例	投资成本	损益调整	其他权益	金额
南京蓝图规划服务有限公司		49.00				
南京雄州产业投资发展集团有限公司	98,726,137.52	23.48	2,390,000.00			101,116,137.52

被投资公司名称	上年年末余额		本期增减变动			期末余额
	金额	股权比例	投资成本	损益调整	其他权益	金额
南京六合投资运营集团有限公司	135,881,256.92	30.00	103,000,000.00			238,881,256.92
合计	234,607,394.44		105,390,000.00			339,997,394.44

8、其他权益工具投资

非交易性权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
南京六合高效农业投资发展有限公司	500,000.00	500,000.00
南京新棠建设投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	20,500,000.00	20,500,000.00

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 上年年末余额	1,678,591,988.28	145,177,205.05	1,823,769,193.33
2. 本期增加金额	1,218,220.44		1,218,220.44
(1) 外购	287,544.95		287,544.95
(2) 固定资产转入			
(3) 长期待摊费用及其他转入	930,675.49		930,675.49
3. 本期减少金额	496,900.00		496,900.00
(1) 处置			
(2) 其他	496,900.00		496,900.00
4. 期末余额	1,679,313,308.72	145,177,205.05	1,824,490,513.77
二、累计折旧（摊销）			
1. 上年年末余额	219,149,071.64	37,331,281.30	256,480,352.94
2. 本期增加金额	24,902,737.00	2,073,960.07	26,976,697.07
(1) 本期计提	24,902,737.00	2,073,960.07	26,976,697.07
(2) 固定资产转入			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	244,051,808.64	39,405,241.37	283,457,050.01
三、减值准备			
1. 上年年末余额			
2. 本期增加			
3. 本期减少			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,435,261,500.08	105,771,963.68	1,541,033,463.76

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2. 上年年末账面价值	1,459,442,916.64	107,845,923.75	1,567,288,840.39

注 1：期末投资性房地产中抵押资产价值 527,377,942.36 元。

(2) 未办妥产权证的投资性房地产明细情况

项目	原值	累计折旧	账面价值
1.峨嵋小区 1 幢东 1 号	744,708.90	613,143.66	131,565.24
2.峨嵋小区 1 幢最西 187 号	311,861.17	255,531.25	56,329.92
3.峨嵋小区 1 幢东 189 号	427,119.20	349,970.79	77,148.41
4.峨嵋小区 7 幢裙楼南一间	412,454.16	334,689.37	77,764.79
5.市政园林办公大楼	2,831,893.48	874,347.11	1,957,546.37
6.原房产局购四层西边	204,204.00	174,594.50	10,210.20
7.房产局二层附房底房	61,259.00	52,376.33	3,062.95
8.原房产局购五六层办公楼	724,064.00	538,824.08	185,239.92
合计	5,717,563.91	3,193,477.09	2,498,867.80

10、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	421,263,867.35	426,147,791.35
固定资产清理		
合 计	421,263,867.35	426,147,791.35

项目	房屋建筑物	运输工具	办公和电子设备	机械设备	其他	合计
一、账面原值						
1.上年年末余额	492,050,336.25	1,967,939.02	10,035,902.66	1,013,252.77	165,590.00	505,233,020.70
2.本期增加金额	929,399.40		534,241.18			1,463,640.58
（1）合并增加						
（2）外购	929,399.40		534,241.18			1,463,640.58
（3）投资性房地产转入						
3.本期减少金额					4,500.00	4,500.00
（1）转投资性房地产						
（2）处置					4,500.00	4,500.00
（3）报废						
（4）其他						
4.期末余额	492,979,735.65	1,967,939.02	10,570,143.84	1,013,252.77	161,090.00	506,692,161.28
二、累计折旧						
1. 上年年末余额	67,170,700.13	1,774,510.09	9,020,211.14	966,240.17	153,567.82	79,085,229.35

项目	房屋建筑物	运输工具	办公和电子设备	机械设备	其他	合计
2.本期增加金额	5,993,176.51	31,327.38	316,469.38	1,364.34	5,001.97	6,347,339.58
（1）计提	5,993,176.51	31,327.38	316,469.38	1,364.34	5,001.97	6,347,339.58
（2）投资性房地产转入						
3.本期减少金额					4,275.00	4,275.00
（1）转投资性房地产						
（2）处置					4,275.00	4,275.00
（3）报废						
（4）其他						
4.期末余额	73,163,876.64	1,805,837.47	9,336,680.52	967,604.51	154,294.79	85,428,293.93
三、减值准备						
1、上年年末余额						
2、本期增加						
3、本期减少						
4、期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	419,815,859.01	162,101.55	1,233,463.32	45,648.26	6,795.21	421,263,867.35
2. 上年年末账面价值	424,879,636.12	193,428.93	1,015,691.52	47,012.60	12,022.18	426,147,791.35

11、在建工程

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少		期末余额
			转入固定资产	其他减少额	
六合新城展览展示中心	2,657,803.46	42,495.71			2,700,299.17
合计	2,657,803.46	42,495.71			2,700,299.17

12、无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.上年年末余额	53.00	1,431,384.95	1,431,437.95
2.本期增加金额		70,712.98	70,712.98
(1) 购置		70,712.98	70,712.98
(2) 合并增加			
(3) 其他			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 转投资性房地产			
(3) 其他			
4.期末余额	53.00	1,502,097.93	1,502,150.93
二、累计摊销			
1 上年年末余额		1,421,646.91	1,421,646.91
2.本期增加金额		7,189.08	7,189.08
(1) 计提		7,189.08	7,189.08
(2) 本期合并增加			
3.本期减少金额			
(1).转投资性房地产			
(2) 其他			
4.期末余额		1,428,835.99	1,428,835.99
三、减值准备			
1、上年年末余额			
2、本期增加			
3、本期减少			
4、期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	53.00	73,261.94	73,314.94
2. 上年年末账面价值	53.00	9,738.04	9,791.04

13、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	本期摊销	期末余额
广联达软件锁续费	15,566.03			2,830.20	12,735.83
雨庭广场综合服务楼装修改造工程	11,099,590.91			693,724.44	10,405,866.47
市民广场配套服务楼装修	24,424,955.74			1,744,639.70	22,680,316.04
文化馆办公楼改造修缮	395,402.43			98,850.60	296,551.83
市民广场零星改造	289,595.97	920,917.75	315,310.47	62,439.72	832,763.53
博物馆装修改造	1,134,880.99	187,979.43			1,322,860.42
消防设施		22,547.00			22,547.00
合计	37,359,992.07	1,131,444.18	315,310.47	2,602,484.66	35,573,641.12

14、递延所得税资产

1.递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣暂/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
坏账准备	2,888,329.45	12,489,627.18	2,689,544.81	11,694,488.63
合计	2,888,329.45	12,489,627.18	2,689,544.81	11,694,488.63

15、其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
长期资产购置款	4,609,388.00	4,609,388.00
合计	4,609,388.00	4,609,388.00

16、短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款（票据贴现）	400,000,000.00	1,474,000,000.00
保证借款	6,491,650,000.00	4,840,000,000.00
保证&质押借款	200,000,000.00	200,000,000.00
应付利息		3,950,083.30
合计	7,091,650,000.00	6,517,950,083.30

17、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	22,097,128.81	8.65	99,568,521.96	27.52
1-2 年	20,332,421.17	7.95	145,837,791.88	40.30

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
2-3 年	96,875,640.29	37.89	810,172.37	0.22
3 年以上	116,337,114.12	45.51	115,660,876.19	31.96
合 计	255,642,304.39	100.00	361,877,362.40	100.00

(2) 期末应付账款主要明细

单位名称	期末余额	款项性质
工程款暂估入账	118,999,443.52	工程款
专项储备	63,045,187.67	安全生产费
南京建工集团有限公司	27,091,124.87	工程款
上海宝冶集团有限公司	12,381,078.27	工程款
江苏恒龙装饰工程有限公司	7,512,720.00	工程款
合 计	229,029,554.33	

18、合同负债

账龄	期末余额	上年年末余额
预收房款	414,348,317.95	414,348,317.95
合计	414,348,317.95	414,348,317.95

19、应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、短期薪酬	2,608,551.85	29,461,186.15	32,063,738.00	6,000.00
2、离职后福利-设定提存计划		2,751,396.41	2,751,396.41	
3、辞退福利				
合计	2,608,551.85	32,212,582.56	34,815,134.41	6,000.00

(2) 短期薪酬

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴	2,608,551.85	23,883,932.24	26,486,484.09	6,000.00
2、职工福利费		980,905.50	980,905.50	
3、社会保险费				
其中：医疗保险费		1,167,258.51	1,167,258.51	
工伤保险费		95,734.72	95,734.72	
生育保险费		133,401.42	133,401.42	
4、住房公积金		2,372,001.00	2,372,001.00	
5、工会经费和职工教育经费		827,952.76	827,952.76	
小计	2,608,551.85	29,461,186.15	32,063,738.00	6,000.00

(3) 设定提存计划

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、养老保险费		2,668,019.54	2,668,019.54	
2、失业保险费		83,376.87	83,376.87	
3、企业年金				
小计		2,751,396.41	2,751,396.41	

20、应交税费

税种	期末余额	上年年末余额
增值税	203,751,277.49	205,145,836.69
营业税	2,256,482.30	2,256,482.30
企业所得税	348,961,827.36	348,914,285.74
城建税	18,158,204.91	17,364,861.11
房产税	0.08	4,857,631.06
土地使用税		2,443,912.17
个人所得税	24,047.58	33,136.92
教育费附加	12,899,823.58	12,321,967.30
印花税	321,187.50	908,336.15
环保税	0.01	1,555,702.63
合计	586,372,850.81	595,802,152.07

21、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	1,327,048,339.76	1,089,119,754.10
应付利息		
应付股利（永续债）		
合 计	1,327,048,339.76	1,089,119,754.10

(1)其他应付款**①按款项性质列示其他应付款**

款项性质	期末余额	上年年末余额
押金、保证金	55,272,455.94	19,963,400.00
往来款	1,271,067,748.73	1,068,329,224.39
代扣代缴	425,573.32	489,101.22
其他	282,561.77	338,028.49
合计	1,327,048,339.76	1,089,119,754.10

②按账龄列示其他应付款

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	550,319,444.47	249,746,624.38
1-2 年（含 2 年）	22,233,900.21	416,628,333.17
2-3 年（含 3 年）	333,379,067.64	124,974,216.22

账龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上	421,115,927.44	297,770,580.33
合计	1,327,048,339.76	1,089,119,754.10

③期末重要其他应付款主要明细

债权单位名称	期末余额	款项性质
六合区财政局	869,795,500.14	往来款
南京六合交通工程建设投资（集团）有限公司	130,772,400.00	往来款
南京棠盛置业有限公司	100,000,000.00	往来款
南京新六城市建设投资有限公司	79,813,506.46	往来款
南京市六合区住房保障和房产局	78,812,855.60	往来款
合计	1,259,194,262.20	

22、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及利息	5,515,525,633.38	4,291,555,738.27
一年内到期的应付债券及利息	4,148,024,312.03	3,113,016,175.63
一年内到期的长期应付款及利息	394,990,118.28	110,979,584.81
合计	10,058,540,063.69	7,515,551,498.71

23、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	29,410,993.88	29,410,993.88
合 计	29,410,993.88	29,410,993.88

24、长期借款

借款类别	期末余额	上年年末余额
保证借款	26,502,791,273.82	23,025,761,144.90
质押及保证借款	3,723,054,405.50	3,845,687,911.90
抵押借款	233,500,000.00	254,000,000.00
抵押及保证	83,129,000.00	84,843,000.00
应计利息		26,752,919.95
小计	30,542,474,679.32	27,237,044,976.75
减：一年内到期的长期借款及利息	5,515,525,633.38	4,291,555,738.27
合计	25,026,949,045.94	22,945,489,238.48

注：抵押借款系以苏（2019）宁六不动产权第0000294号房产抵押；

25、应付债券

(1) 应付债券分类

项 目	期末余额	上年年末余额
23 六新 02		1,089,485,697.12
23 六新 03	812,602,334.08	811,422,374.53
23 六新 04	1,100,175,355.69	1,099,173,606.56
23 六新 05	857,906,451.23	856,842,685.39
24 六合新城 MTN001	798,995,089.17	798,490,566.04
24 六合新城 MTN002	499,119,069.26	499,016,698.11
26 六新 01	1,085,095,000.00	
应计利息	79,226,012.60	112,934,497.42
小计	5,233,119,312.03	5,267,366,125.17
减：一年内到期的应付债券及利息	4,148,024,312.03	3,113,016,175.63
合 计	1,085,095,000.00	2,154,349,949.54

(1) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额	上年年末余额
23 六新 02	1,090,000,000.00	2023/2/28	3 年	4.27%	1,090,000,000.00	1,089,485,697.12
23 六新 03	813,000,000.00	2023/8/31	3 年	3.15%	813,000,000.00	811,422,374.53
23 六新 04	1,101,000,000.00	2023/11/28	3 年	3.30%	1,101,000,000.00	1,099,173,606.56
23 六新 05	859,000,000.00	2024/1/3	3 年	3.14%	859,000,000.00	856,842,685.39
24 六合新城 MTN001	800,000,000.00	2024/3/1	3 年	2.80%	800,000,000.00	798,490,566.04
24 六合新城 MTN002	500,000,000.00	2024/5/24	3 年	2.43%	500,000,000.00	499,016,698.11
26 六新 01	1,090,000,000.00	2026-02-11	5 年	2.52%	1,090,000,000.00	
小计	6,253,000,000.00				6,253,000,000.00	5,154,431,627.75
减：1 年内到期部分余额						3,000,081,678.21
合计						2,154,349,949.54

(续上表)

债券名称	本年发行	利息调整	本年偿还	期末余额
23 六新 02		514,302.88	1,090,000,000.00	
23 六新 03		1,179,959.55		812,602,334.08
23 六新 04		1,001,749.13		1,100,175,355.69
23 六新 05		1,063,765.84		857,906,451.23
24 六合新城 MTN001		504,523.13		798,995,089.17
24 六合新城 MTN002		102,371.15		499,119,069.26
26 六新 01	1,090,000,000.00	-4,905,000.00		1,085,095,000.00
小计	1,090,000,000.00	-538,328.32	1,090,000,000.00	5,153,893,299.43
减：一年内到期部分余额				4,068,798,299.43
合计				1,085,095,000.00

26、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
融资租赁借款	489,980,464.02	504,859,982.66
减：1 年内到期长期应付款	394,990,118.28	110,979,584.81
合计	94,990,345.74	393,880,397.85

27、递延收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
博物馆装修及展陈一期项目	7,575,000.12		108,214.29	7,466,785.83	专项资金
合计	7,575,000.12		108,214.29	7,466,785.83	

28、实收资本

出资人	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
南京市六合区国有资产经营（控股）有限公司	12,048,900,000.00	100.00			12,048,900,000.00	100.00
合计	12,048,900,000.00	100.00			12,048,900,000.00	100.00

29、资本公积

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
其他资本公积	5,915,239,483.89			5,915,239,483.89
合计	5,915,239,483.89			5,915,239,483.89

30、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年末未分配利润	-451,386,350.24	-556,426,265.67
加：年初未分配利润调整		
年初未分配利润	-451,386,350.24	-556,426,265.67
加：当期归属母公司股东的净利润	-46,001,599.93	119,556,384.00
减：提取法定公积金		14,516,468.57
对普通股东的分配		
对永续债的分配		
所有者权益内部结转		
未分配利润	-497,387,950.17	-451,386,350.24

31、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理	398,058,252.43	356,521,739.13	407,766,990.29	365,217,391.30
房产销售	449,509,100.64	445,378,911.91	447,259,947.82	415,106,471.72

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
安置服务	5,537,735.85	604,444.02	2,675,823.32	358,305.04
租赁	50,590,340.58	31,807,841.55	43,678,112.53	20,544,253.32
物业费	1,339,585.66	4,729,219.14	3,839,179.75	6,210,180.05
测绘	6,629,829.77	3,253,333.86	7,324,537.99	4,149,859.33
委托管理费	481,954.31	215,140.45	767,326.73	964,517.33
其他	211,653.29	214,303.81	54,446.79	245,701.55
合计	912,358,452.53	842,724,933.87	913,366,365.22	812,796,679.64

32、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	1,137,423.70	1,108,265.54
教育费附加	818,954.37	783,715.40
土地增值税	2,203,046.19	231,242.11
房产税	5,238,854.64	4,123,593.80
印花税	134,148.89	-298,347.40
城镇土地使用税	2,504,364.58	31,922,879.54
环保税	1,521,545.54	1,517,039.12
其他	2,160.00	660.00
合计	13,560,497.91	39,389,048.11

33、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	50,544,195.60	51,596,417.32
减：利息收入	1,183,304.13	1,185,439.87
手续费	131,952.80	67,028.49
合计	49,492,844.27	50,478,005.94

34、其他收益

项 目	本期金额	上期金额
个人所得税手续费	5,190.54	4,146.25
博物馆装修及展陈一期项目	108,214.29	108,214.26
稳岗补贴	2,017.00	1,315.22
合计	115,421.83	113,675.73

35、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	187,073.70	-29,560.93
其他应收款坏账损失	-982,212.25	-821,065.77

项目	本期金额	上期金额
合计	-795,138.55	-850,626.70

36、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
罚款收入	7,798.17	45,441.83
赔偿款	23,956.71	457,714.99
废旧物资处理	233,686.26	
其他	173,195.41	105,338.80
合计	438,636.55	608,495.62

37、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
固定资产清理净损失	336,225.00	
罚款及滞纳金支出	4,211.01	49,232.26
捐赠、赞助支出	60,000.00	6,202,082.00
其他	126,035.90	100,811.00
合计	526,471.91	6,352,125.26

38、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	479,061.74	-8,585,306.71
递延所得税费用	-198,784.64	-212,656.67
合计	280,277.10	-8,797,963.38

39、合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-46,659,177.70	-28,198,765.82
加：资产减值准备		
信用减值损失	795,138.55	850,626.70
固定资产折旧、投资性房地产折旧	33,324,036.65	25,349,752.37
无形资产摊销	7,189.08	16,276.95
长期待摊费用摊销	2,602,484.66	3,279,826.14
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)	-	-
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	225.00	-
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-	-
财务费用(收益以“—”号填列)	50,544,195.60	51,596,417.32
投资损失(收益以“—”号填列)	-	-

项目	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-198,784.64	-212,656.67
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“－”号填列)	-874,324,315.43	-253,273,806.55
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-604,312,838.59	-950,587,250.25
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	96,603,896.43	-668,564,748.27
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,341,617,950.39	-1,819,744,328.08
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	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末余额	3,084,872,969.31	1,642,852,023.48
减：现金的上年年末余额	1,064,276,052.14	579,112,905.44
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的上年年末余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,020,596,917.17	1,063,739,118.04

40、期末使用权受限制资产情况

项 目	账面价值	受限原因
货币资金	21,136,232.88	定期存单及利息
应收账款	31,555,240.26	借款质押
投资性房地产	526,318,043.93	借款抵押
合计	579,009,517.07	

七、 合并范围的变更

本公司2026年4月新设子公司南京新城悦家物业服务有限公司，截至2026年6月末尚未运营。

八、在其他主体中权益

1、 在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	级次	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	注册资本（万元）
				直接	间接		
南京六合新区建设发展有限公司	六合区	一级	市政工程、土地整理、房屋拆除等	99.99		99.99	118,300.00
南京邑居建设发展（集团）有限公司	六合区	一级	房地产开发经营，自有房屋租赁	100.00		100.00	74,630.00
南京六合新市镇建设投资有限公司	六合区	一级	城市基础设施建设投资,新市镇建设投资等	100.00		100.00	133,000.00

子公司名称	主要经营地	级次	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	注册资本（万元）
				直接	间接		
南京馨睿雅晨贸易有限公司	六合区	一级	建筑材料、装饰材料等销售	100.00		100.00	500.00
南京雅棠建设发展有限公司	六合区	一级	建筑材料、装饰材料等销售	100.00		100.00	20,000.00
南京六合新城商业管理有限公司	六合区	一级	商业管理；房屋租赁、场地租赁；物业管理；停车场管理服务。	100.00		100.00	6,000.00
南京市六合区新城杉水文化旅游发展有限公司	六合区	一级	文化旅游项目开发	70.00		70.00	3,000.00
南京六合金棠邑居开发有限公司	六合区	一级	房地产开发经营	75.00		75.00	32,000.00
南京六合雨棠邑居开发有限公司	六合区	一级	各类工程建设活动	73.53		73.53	13,600.00
南京建新企业管理有限公司	六合区	二级	房地产经纪、住房租赁		100.00	100.00	3,000.00
南京棠邑房屋拆迁有限公司	六合区	二级	房屋拆迁服务		100.00	100.00	300.00
南京天衡房产测绘有限公司	六合区	二级	工程测量、地籍测绘、房产测绘		100.00	100.00	2,000.00
南京六合现代农业投资发展有限公司	六合区	一级	农业项目开发；土地整理；拆迁安置房销售	99.21		99.21	101,000.00
南京安居环境工程有限公司	六合区	一级	棚户区改造；危旧房改造；安置房项目投资；房屋拆除	97.78	2.22	100.00	180,000.00
南京合棠邑居房产开发有限公司	六合区	一级	房地产开发经营	100.00		100.00	32,000.00
南京欣棠邑居房产开发有限公司	六合区	一级	房地产开发经营	100.00		100.00	30,000.00
南京棠宇建设发展有限公司	六合区	二级	房地产开发经营		100.00	100.00	1,000.00
南京六合锦棠建设发展有限公司	六合区	一级	建设工程施工	100.00		100.00	60,000.00
南京六合万棠建设发展有限公司	六合区	一级	建设工程施工	100.00		100.00	48,000.00
南京六合名城历史街区保护投资发展有限公司	六合区	二级	建设工程施工	89.00	5.00	94.00	20,000.00
南京邑华建设管理有限公司	六合区	二级	建设工程监理、工程管理服务		100.00	100.00	28,300.00
南京邑珑建设发展有限公司	六合区	二级	房地产开发经营		100.00	100.00	20,000.00
南京六合悦棠邑居房产开发有限公司	六合区	二级	房地产开发经营		54.00	54.00	54,600.00
南京新城悦家物业服务服务有限公司	六合区	一级	物业服务	100.00		100.00	100.00

2、在合营安排或联营企业中的权益				
单位名称	注册资本 （万元）	直接持股	间接持股	
			持股比例	持有单位
南京蓝图规划服务有限公司	100,000.00		49.00%	新区公司
南京六合投资运营集团有限公司	200,000.00	30.00		
南京雄州产业投资发展集团有限公司	40,000.00	23.48		

九、关联方及关联交易					
1、关联方关系					
(1) 本公司的母公司情况					
母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 （万元）	持股比例	表决权比例
南京市六合区国有资产经营（控股）有限公司	南京市六合区	对授权经营范围国内国有资产实行产权管理和经营等	401,000.00	100%	100%

(2) 本公司的子公司情况	
本公司子公司的情况详见附注八.1。	
(3) 本公司其他关联方情况	
关联方单位名称	与本公司的关系
南京六合城市建设发展（集团）有限公司	受同一母公司控制
南京六合传媒集团有限公司	受同一母公司控制
南京新棠建设投资有限公司	受同一母公司控制
南京市六合城镇建设综合开发有限公司	受同一母公司控制
南京六合棠兴房地产开发有限公司	最终控制人一致
南京新六城市建设投资有限公司	最终控制人一致
江苏竹梅农业发展有限公司	最终控制人一致
南京极目实业投资有限公司	最终控制人一致
南京市六合区灵岩山林场发展有限公司	最终控制人一致

2、关联方交易				
(1) 关联担保				
截至2026年6月30日，本公司及子公司为合并范围外关联方向银行借款提供保证情况				
被担保单位名称	债权人名称	借款起始日	借款到期日	担保余额（万元）
南京新六城市建设投资有限公司	紫金农商行六合支行	2020/1/23	2028/12/20	21,675.00
南京雄州产业投资发展集团有限公司	邮储银行六合支行	2023/3/30	2038/3/29	20,000.00
南京雄州产业投资发展集团有限公司	建行等银团	2023/6/21	2048/5/29	47,298.50
南京市六合区国有资产经营（控股）有限公司	华夏银行	2025-11-21	2027-11-20	16,750.00

被担保单位名称	债权人名称	借款起始日	借款到期日	担保余额（万元）
南京新棠建设投资有限公司	工商银行等银团	2023/2/24	2048/2/24	96,350.00
南京新棠建设投资有限公司	工商银行等银团	2023/9/27	2048/9/26	118,898.00
江苏竹梅农业发展有限公司	浦发银行	2024/2/19	2034/2/5	10,300.48
南京六合城市建设发展（集团）有限公司	招商银行	2026-6-12	2027-6-9	3,000.00
南京六合城市建设发展（集团）有限公司	宁波银行	2025-9-26	2028-9-20	24,700.00
南京六合城市建设发展（集团）有限公司	宁波银行	2026-3-16	2028-12-20	39,800.00
南京极目实业投资有限公司	中国银行六合支行	2026-4-29	2027-4-27	10,000.00
合计				408,771.98

3、关联方应收应付款项

（1）应收关联方往来

会计科目	关联方名称	期末余额	上年年末余额
应收账款	南京新六城市建设投资有限公司	671,755,018.00	670,924,889.00
	小计	671,755,018.00	670,924,889.00
其他应收款	南京市六合区国有资产经营（控股）有限公司	6,289,599,029.97	6,241,133,143.87
	南京六合棠兴房地产开发有限公司	1,147,090,000.00	1,147,090,000.00
	南京雄州产业投资发展集团有限公司	140,694,149.25	140,694,149.25
	南京六合传媒集团有限公司	403,307.08	380,394.88
	南京市六合区灵岩山林场发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	南京新棠建设投资有限公司	59,710,000.00	
	小计	7,647,496,486.30	7,539,297,688.00
预付款项	南京六合城市建设发展（集团）有限公司	100,000.00	100,000.00
	小计	100,000.00	100,000.00

（2）应付关联方往来

会计科目	关联方名称	期末余额	上年年末余额
应付账款	南京市六合城镇建设综合开发有限公司	796,646.00	796,646.00
	小计	796,646.00	796,646.00
其他应付款	南京新六城市建设投资有限公司	79,813,506.46	79,813,506.46
	南京新棠建设投资有限公司		637,290,000.00
	小计	79,813,506.46	717,103,506.46

十、或有事项

1、未决诉讼

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大未决诉讼。

2、对外担保

(1) 对外提供保证担保

①截至 2026 年 6 月 30 日，本公司及子公司为其他公司向银行借款提供保证情况

被担保单位名称	债权人名称	借款起始日	借款到期日	担保余额 (万元)
南京六合经济技术开发集团有限公司	紫金农商行六合支行	2023-12-15	2026-12-14	14,300.00
南京横梁水务有限公司	农行六合支行	2025-12-29	2026-12-22	1,000.00
南京横梁水务有限公司	江苏银行南京六合支行	2025-12-10	2026-12-9	1,000.00
南京雨花源文化旅游发展有限公司	紫金农商行六合支行	2023-12-5	2026-12-2	2,000.00
南京雨花源文化旅游发展有限公司	宁波银行新街口支行	2023-12-29	2026-12-25	1,000.00
南京雨花缘建设投资开发有限公司	紫金农商行六合支行	2023-12-7	2026-12-8	4,900.00
南京雨花缘建设投资开发有限公司	宁波银行新街口支行	2023-12-31	2026-12-31	2,000.00
南京六合交通工程建设投资(集团)有限公司	杭州银行	2026-1-1	2026-12-25	5,000.00
南京六合交通工程建设投资(集团)有限公司	杭州银行	2025-12-10	2026-12-9	10,000.00
南京六合交通工程建设投资(集团)有限公司	杭州银行	2026-4-22	2027-4-21	14,000.00
南京六合交通工程建设投资(集团)有限公司	紫金农商行	2023-3-20	2028-3-14	12,850.00
南京六合金江交通工程投资有限公司	杭州银行六合支行	2025-9-26	2026-9-25	5,000.00
南京六合金江交通工程投资有限公司	中国银行	2026-6-25	2027-6-25	6,000.00
南京六合金江交通工程投资有限公司	中国农业银行南京六合支行	2025-12-26	2026-12-25	3,500.00
南京六合金江交通工程投资有限公司	中国农业银行南京六合支行	2025-12-25	2026-12-24	6,500.00
南京六合金江交通工程投资有限公司	中国农业银行南京六合支行	2025-12-17	2026-12-16	5,000.00
南京六合金江交通工程投资有限公司	中国农业银行南京六合支行	2025-12-16	2026-12-15	8,000.00
南京六合金江交通工程投资有限公司	中国农业银行南京六合支行	2025-12-16	2026-12-15	7,000.00
南京六合市政公用集团有限公司	建设银行南京六合支行	2026-1-9	2029-1-8	20,000.00
南京六合环境有限公司	中信银行六合支行	2025-9-10	2026-9-10	5,000.00
南京六合市政公用集团有限公司	工商银行六合支行	2026-1-1	2026-12-29	38,000.00
南京六合市政公用集团有限公司	工商银行六合支行	2026-4-1	2029-3-27	20,000.00
南京六合市政公用集团有限公司	工商银行六合支行	2026-5-29	2029-5-27	20,000.00
南京龙袍产业发展有限公司	宁波银行六合支行	2025-11-21	2026-11-21	15,000.00
南京龙袍产业发展有限公司	宁波银行六合支行	2026-1-1	2029-7-1	14,000.00
南京园博农业发展有限公司	宁波银行新街口支行	2023-7-12	2026-7-13	3,000.00
南京园博农业发展有限公司	建设银行六合支行	2025-9-19	2045-9-18	16,600.00

被担保单位名称	债权人名称	借款起始日	借款到期日	担保余额 (万元)
南京棠盛置业有限公司	农业发展银行六合支行	2022-8-24	2037-8-18	20,467.50
南京六合文旅投资有限公司	南京银行六合支行	2026-5-27	2029-5-20	5,000.00
南京六合文旅投资有限公司	南京银行六合支行	2026-5-29	2029-5-26	5,000.00
南京雄州工业区开发有限公司	紫金农商行六合支行	2022-12-27	2027-12-20	4,000.00
南京润冶农业发展有限公司	紫金农商行六合支行	2023-1-18	2026-12-18	4,800.00
南京润冶农业发展有限公司	邮储银行六合支行	2023-12-29	2038-12-28	6,770.00
南京雄州科技创业投资发展有限公司	农业银行六合支行	2025-8-28	2026-8-27	10,000.00
南京六合文化旅游产业集团有限公司	紫金农商银行六合支行	2023-6-21	2028-6-1	15,000.00
南京石乡产业投资发展有限公司	工行等银团	2024-1-1	2038-12-30	42,020.00
南京石乡产业投资发展有限公司	农行六合支行	2025-12-30	2026-12-29	5,000.00
南京金牛湖物业管理有限公司	紫金农商行六合支行	2023-9-22	2028-9-21	4,000.00
南京金牛湖物业管理有限公司	工商银行六合支行	2025-8-28	2026-8-27	1,000.00
南京金牛湖园林绿化有限公司	宁波银行新街口支行	2024-6-28	2027-6-28	2,000.00
南京金牛湖园林绿化有限公司	南京银行六合支行	2025-8-25	2028-8-20	1,000.00
南京金牛湖园林绿化有限公司	工商银行六合支行	2025-8-28	2026-8-27	1,000.00
南京金牛湖茶叶有限公司	宁波银行南京分行	2024-7-1	2027-7-1	1,000.00
南京金牛湖茶叶有限公司	南京银行六合支行	2025-8-25	2028-8-20	1,000.00
南京金牛湖茶叶有限公司	工商银行六合支行	2025-8-28	2026-8-27	1,000.00
南京金牛湖科技产业园投资发展有限公司	邮储银行六合支行	2024-12-13	2044-12-8	25,000.00
南京金牛湖科技产业园投资发展有限公司	宁波银行	2016-12-9	2028-6-10	9,900.00
南京金牛湖两山产业投资开发有限公司	宁波银行六合支行	2025-8-27	2028-8-31	1,000.00
南京金牛湖投资发展有限公司	宁波银行六合支行	2025-8-27	2028-8-31	1,000.00
南京金牛湖招商管理有限公司	宁波银行六合支行	2025-8-27	2028-8-31	1,000.00
南京六合冶山林场发展有限公司	宁波银行新街口支行	2024-6-27	2027-6-27	2,000.00
南京六合冶山林场发展有限公司	宁波银行南京分行	2024-7-4	2027-7-4	1,000.00
南京六合冶山林场发展有限公司	南京银行六合支行	2025-8-25	2028-8-20	1,000.00
南京六合冶山林场发展有限公司	工商银行六合支行	2025-8-28	2026-8-27	1,000.00
南京市六合区瓜埠自来水有限公司	宁波银行南京分行	2023-7-12	2026-7-13	3,000.00
南京市六合区瓜埠自来水有限公司	江苏银行南京六合支行	2024-6-4	2027-5-29	1,000.00
南京金牛茉莉旅游开发有限公司	宁波银行南京分行	2024-8-29	2027-8-28	2,000.00
南京金牛茉莉旅游开发有限公司	南京银行六合支行	2025-8-25	2028-8-20	1,000.00
南京金牛茉莉旅游开发有限公司	工商银行六合支行	2025-8-28	2026-8-27	1,000.00

被担保单位名称	债权人名称	借款起始日	借款到期日	担保余额 (万元)
南京吕城房地产开发有限公司	宁波银行南京分行	2024-5-24	2029-3-22	10,000.00
南京吕城房地产开发有限公司	邮储银行等银团	2025-6-13	2030-6-12	9,900.00
南京盛棠金旅文旅发展有限公司	南京银行六合支行	2025-8-27	2028-8-20	1,000.00
南京盛棠金旅文旅发展有限公司	宁波银行六合支行	2026-1-1	2029-1-1	9,000.00
南京青龙水务有限公司	江苏银行南京六合支行	2025-8-28	2026-8-27	1,000.00
南京青绿农业发展有限公司	江苏银行南京六合支行	2025-8-28	2026-8-27	1,000.00
南京青绿农业发展有限公司	邮储银行六合支行	2026-2-6	2043-2-5	2,000.00
南京六合菁开科技创业有限公司	宁波银行南京分行	2025-10-31	2028-10-30	30,000.00
南京六合菁开科技创业有限公司	中国银行六合支行	2026-1-16	2027-1-15	20,000.00
南京六合菁开运营管理有限公司	宁波银行南京分行	2026-1-30	2029-1-15	5,000.00
南京六合菁开产业投资有限公司	中国银行六合支行	2026-6-26	2027-6-25	5,000.00
南京六合菁开产业投资有限公司	农业银行六合支行	2025-12-25	2026-12-24	7,500.00
南京六合菁开产业投资有限公司	农业银行六合支行	2025-12-25	2026-12-24	8,000.00
南京六合菁开产业投资有限公司	农业银行六合支行	2025-12-25	2026-12-24	8,500.00
南京六合菁开产业投资有限公司	农业银行六合支行	2025-12-8	2026-12-7	9,000.00
南京六合菁开产业投资有限公司	农业银行六合支行	2025-12-8	2026-12-7	9,000.00
南京六合菁开产业投资有限公司	农业银行六合支行	2025-12-9	2026-12-8	8,000.00
南京金牛湖生态渔业发展有限公司	宁波银行六合支行	2025-11-6	2028-11-5	5,000.00
南京古棠邑文化旅游发展有限公司	农业银行六合支行	2026-1-30	2027-1-29	1,000.00
南京棠邑水务有限公司	农业银行六合支行	2026-1-30	2027-1-29	1,000.00
南京六创科技发展有限公司	农业银行六合支行	2025-12-25	2026-12-24	6,000.00
南京六创科技发展有限公司	农业银行六合支行	2025-12-8	2026-12-7	4,500.00
南京六创科技发展有限公司	农业银行六合支行	2026-3-27	2029-3-26	19,500.00
南京瑞棠建设有限公司	光大银行六合支行	2024-12-17	2049-12-17	54,900.00
南京瑞棠建设有限公司	中国农业发展银行	2024-12-17	2049-12-17	26,400.00
南京瑞棠建设有限公司	苏州银行南京分行	2024-12-25	2049-12-17	20,000.00
南京瑞棠建设有限公司	光大银行六合支行	2024-12-25	2049-12-17	100.00
南京瑞棠建设有限公司	光大银行六合支行	2025-1-1	2049-12-17	54,900.00
南京瑞棠建设有限公司	光大银行六合支行	2025-1-1	2049-12-17	10,000.00
南京龙祺建设发展有限公司	农业银行六合支行	2026-1-1	2044-12-29	57,600.00
合计				846,407.50

②截至2026年6月30日，本公司及子公司为关联方向银行借款提供保证情况详见附注九.2.(2)。

十一、重大承诺事项

截至2026年6月30日，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

十二、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	14,110,399,865.28	13,860,023,629.28
应收利息		
应收股利		
合 计	14,110,399,865.28	13,860,023,629.28

(1) 其他应收款

①其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	982,558,695.40	1,933,699,303.37
1 至 2 年	1,891,716,843.97	2,807,741,920.00
2 至 3 年	2,807,741,920.00	3,351,946,477.26
3 至 4 年	3,294,581,221.22	912,391,800.00
4 至 5 年	912,821,800.00	1,605,181,821.65
5 年以上	4,220,979,384.69	3,249,062,307.00
小计	14,110,399,865.28	13,860,023,629.28
减：坏账准备		
合 计	14,110,399,865.28	13,860,023,629.28

2、长期股权投资

(1) 分类情况

类别	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
子公司	9,861,000,000.00	36,130,000.00		9,897,130,000.00
联营企业	234,607,394.44	105,390,000.00		339,997,394.44
小计	10,095,607,394.44	141,520,000.00		10,237,127,394.44
减：长期股权投资减值准备				
合 计	10,095,607,394.44	141,520,000.00		10,237,127,394.44

1、子公司

被投资公司名称	上年年末余额		本年增减		期末余额	
	金额	股权比例(%)	追加投资	减少投资	金额	股权比例(%)
南京六合新区建设发展有限公司	1,075,900,000.00	99.99			1,075,900,000.00	99.99
南京六合新市镇建设投资有限公司	1,312,000,000.00	100.00			1,312,000,000.00	100.00
南京邑居建设发展（集团）有限公司	746,300,000.00	100.00			746,300,000.00	100.00
南京馨睿雅展贸易有限公司	5,000,000.00	100.00			5,000,000.00	100.00
南京六合新城商业管理有限公司	60,000,000.00	100.00			60,000,000.00	100.00
南京市六合区新城杉水文化旅游发展有限公司	21,000,000.00	70.00			21,000,000.00	70.00
南京六合金棠邑居开发有限公司	885,000,000.00	75.00			885,000,000.00	75.00
南京六合雨棠邑居开发有限公司	419,400,000.00	73.53			419,400,000.00	73.53
南京六合现代农业投资发展有限公司	1,719,000,000.00	99.21			1,719,000,000.00	99.21
南京安居环境工程有限公司	1,495,000,000.00	97.78			1,495,000,000.00	97.78
南京六合锦棠建设发展有限公司	600,000,000.00	100.00			600,000,000.00	100.00
南京六合万棠建设发展有限公司	182,000,000.00	100.00			182,000,000.00	100.00
南京六合欣棠邑居房产开发有限公司	300,000,000.00	100.00			300,000,000.00	100.00
南京六合合棠邑居房产开发有限公司	178,000,000.00	100.00			178,000,000.00	100.00
南京雅棠建设发展有限公司	862,400,000.00	100.00			862,400,000.00	100.00
南京六合名城历史街区保护投资发展有限公司			36,130,000.00		36,130,000.00	89.00
合计	9,861,000,000.00		36,130,000.00		9,897,130,000.00	

2、联营企业

被投资公司名称	上年年末余额	本期增减变动			期末余额
		投资成本	损益调整	其他权益	
南京雄州产业投资发展集团有限公司	98,726,137.52	2,390,000.00			101,116,137.52
南京六合投资运营集团有限公司	135,881,256.92	103,000,000.00			238,881,256.92
合计	234,607,394.44	105,390,000.00			339,997,394.44

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他重大事项

截至2026年6月30日，公司无需要披露的其他重大事项。

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人：

刘志芳

南京六合新城建设（集团）有限公司

2026年8月10日

