

昆山康盛投资发展有限公司

审计报告

中汇锡会审[2024]0110号

目 录

	<u>页次</u>
一、审计报告	1-3
二、财务报表	4-9
(一) 资产负债表	4-5
(二) 利润表	6
(三) 现金流量表	7
(四) 所有者权益变动表	8-9
三、财务报表附注	10-52

审计报告

中汇锡会审[2024]0110号

昆山康盛投资发展有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了昆山康盛投资发展有限公司(以下简称康盛投资公司)财务报表,包括2024年6月30日的资产负债表,2024年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了康盛投资公司2024年6月30日的财务状况以及2024年1-6月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估康盛投资公司的持续经营能力,披

露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算康盛投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

康盛投资公司治理层(以下简称治理层)负责监督康盛投资公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对康盛投资公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得

的信息。然而，未来的事项或情况可能导致康盛投资公司不能持续经营。

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

无锡分所

中国·无锡

中国注册会计师：

报告日期：2024年10月17日

资产负债表

2024年6月30日

会企01表-1

编制单位：昆山康盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	五(一)	1	143,045,136.62	161,189,871.44
交易性金融资产		2	-	-
衍生金融资产		3	-	-
应收票据		4	-	-
应收账款	五(二)	5	2,169,950.62	3,417,152.08
应收款项融资		6	-	-
预付款项	五(三)	7	733,331.79	1,224,894.89
其他应收款	五(四)	8	2,182,017.04	2,822,823.90
存货	五(五)	9	111,042.07	21,000,898.76
合同资产		10	-	-
持有待售资产		11	-	-
一年内到期的非流动资产		12	-	-
其他流动资产	五(六)	13	2,516,756.44	2,714,528.59
流动资产合计		14	150,758,234.58	192,370,169.66
非流动资产：				
债权投资		15	-	-
其他债权投资		16	-	-
长期应收款		17	-	-
长期股权投资		18	-	-
其他权益工具投资		19	-	-
其他非流动金融资产		20	-	-
投资性房地产		21	-	-
固定资产	五(七)	22	227,536,175.28	233,792,229.47
在建工程		23	-	-
生产性生物资产		24	-	-
油气资产		25	-	-
使用权资产		26	-	-
无形资产	五(八)	27	59,132,346.70	60,418,191.04
开发支出		28	-	-
商誉		29	-	-
长期待摊费用	五(九)	30	43,228,151.49	44,565,174.50
递延所得税资产		31	-	-
其他非流动资产		32	-	-
非流动资产合计		33	329,896,673.47	338,775,595.01
资产总计		34	480,654,908.05	531,145,764.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

2024年6月30日

会企01表-2

编制单位：昆山康盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2024年6月30日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款		35	-	-
交易性金融负债		36	-	-
衍生金融负债		37	-	-
应付票据		38	-	-
应付账款	五(十)	39	19,370,487.13	30,576,166.36
预收款项	五(十一)	40	1,817,154.11	2,637,392.29
合同负债	五(十二)	41	2,603.00	2,551,071.19
应付职工薪酬	五(十三)	42	8,433,461.64	9,546,111.58
应交税费	五(十四)	43	861,618.22	541,539.99
其他应付款	五(十五)	44	29,258,143.53	33,334,852.79
持有待售负债		45	-	-
一年内到期的非流动负债		46	-	-
其他流动负债	五(十六)	47	-	229,350.81
流动负债合计		48	59,743,467.63	79,416,485.01
非流动负债：				
长期借款		49	-	-
应付债券		50	-	-
其中：优先股		51	-	-
永续债		52	-	-
租赁负债		53	-	-
长期应付款		54	-	-
预计负债		55	-	-
递延收益	五(十七)	56	1,640,194.55	1,675,361.21
递延所得税负债		57	-	-
其他非流动负债		58	-	-
非流动负债合计		59	1,640,194.55	1,675,361.21
负债合计		60	61,383,662.18	81,091,846.22
所有者权益：				
实收资本	五(十八)	61	350,000,000.00	350,000,000.00
其他权益工具		62	-	-
其中：优先股		63	-	-
永续债		64	-	-
资本公积		65	-	-
减：库存股		66	-	-
其他综合收益		67	-	-

专项储备		68	-	-
盈余公积	五(十九)	69	50,639,910.01	50,639,910.01
未分配利润	五(二十)	70	18,631,335.86	49,414,008.44
所有者权益合计		71	419,271,245.87	450,053,918.45
负债和所有者权益总计		72	480,654,908.05	531,145,764.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2024年1-6月

会企02表

编制单位：昆山康盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2024年1-6月	2023年度
一、营业收入	五(二十一)	1	35,187,275.61	152,653,687.82
减：营业成本	五(二十一)	2	39,812,895.84	139,469,834.94
税金及附加	五(二十二)	3	1,930,455.80	1,566,420.45
销售费用	五(二十三)	4	1,409,033.12	19,656,251.90
管理费用	五(二十四)	5	8,579,531.27	18,270,027.49
研发费用		6	-	-
财务费用	五(二十五)	7	-772,767.96	-1,805,517.21
其中：利息费用		8		-
利息收入		9	806,148.47	1,900,277.53
加：其他收益	五(二十六)	10	113,262.81	430,505.82
投资收益(损失以“-”号填列)		11	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		14	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		15	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(二十七)	16	-40,592.83	114,001.51
资产减值损失(损失以“-”号填列)		17	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五(二十八)	18	-	42,494.02
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		19	-15,699,202.48	-23,916,328.40
加：营业外收入	五(二十九)	20	43,129.98	713,890.95
减：营业外支出	五(三十)	21	126,600.08	33,402.01
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22	-15,782,672.58	-23,235,839.46

减：所得税费用		23	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		24	-15,782,672.58	-23,235,839.46
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		25	-15,782,672.58	-23,235,839.46
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		29	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		31	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-
5. 其他		33	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		34	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		36	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		37	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		38	-	-
5. 应收款项融资信用减值准备		39	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		40	-	-
7. 现金流量套期储备		41	-	-
8. 外币财务报表折算差额		42	-	-
.....		43	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		44	-15,782,672.58	-23,235,839.46
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)		45	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)		46	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2024年1-6月

会企03表

编制单位：昆山康盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2024年1-6月	2023年度
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		1	31,661,770.04	153,703,627.66

收到的税费返还		2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3	2,288,934.31	21,682,948.69
经营活动现金流入小计		4	33,950,704.35	175,386,576.35
购买商品、接受劳务支付的现金		5	12,888,013.48	84,708,641.24
支付给职工以及为职工支付的现金		6	10,046,562.44	27,464,689.93
支付的各项税费		7	1,974,110.90	23,404,352.58
支付其他与经营活动有关的现金		8	11,006,997.69	26,520,667.65
经营活动现金流出小计		9	35,915,684.51	162,098,351.40
经营活动产生的现金流量净额	五(三十一)	10	-1,964,980.16	13,288,224.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	-	-
取得投资收益收到的现金		12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	-	218,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		15	-	-
投资活动现金流入小计		16	-	218,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	203,296.74	893,832.52
投资支付的现金		18	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		20	-	-
投资活动现金流出小计		21	203,296.74	893,832.52
投资活动产生的现金流量净额		22	-203,296.74	-675,832.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23	-	-
取得借款收到的现金		24	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		25	-	-
筹资活动现金流入小计		26	-	-
偿还债务支付的现金		27	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	15,000,000.00	110,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		29	-	-
筹资活动现金流出小计		30	15,000,000.00	110,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		31	-15,000,000.00	-110,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额				
		33	-17,168,276.90	-97,387,607.57
加：期初现金及现金等价物余额		34	148,082,733.41	245,470,340.98
六、期末现金及现金等价物余额				
		35	130,914,456.51	148,082,733.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2024年1-6月

会企04表-1

编制单位：昆山康盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行 次	2024年1-6月										
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优 先 股	永 续 债	其 他							
一、上期期末余额	1	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	50,639,910.01	49,414,008.44	450,053,918.45
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	50,639,910.01	49,414,008.44	450,053,918.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,782,672.58	-30,782,672.58
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,782,672.58	-15,782,672.58
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,000,000.00	-15,000,000.00

1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,000,000.00	-15,000,000.00
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	28	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,639,910.01	18,631,335.86	419,271,245.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表(续)

2024年1-6月

会企04表-2

编制单位：昆山康盛投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行	2023 年度											
-----	---	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	28	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,639,910.01	49,414,008.44	450,053,918.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

昆山康盛投资发展有限公司

财务报表附注

2024年1-6月

一、公司基本情况

昆山康盛投资发展有限公司(以下简称公司或本公司)于2010年7月8日成立,经昆山市行政审批局登记注册,现持有统一社会信用代码91320583558069074Q的营业执照。公司注册地:江苏省苏州昆山市周庄镇秀海路118号。法定代表人:吴敦吉。

公司现有注册资本人民币35,000.00万元,由泰州华侨城有限公司出资人民币17,850.00万元、占注册资本的51.00%,康佳集团股份有限公司出资人民币17,150.00万元、占注册资本的49.00%。

本公司经营范围为:一般项目:以自有资金从事投资活动;酒店管理;物业管理;租赁服务(不含许可类租赁服务);建筑材料销售;园林绿化工程施工;规划设计管理;知识产权服务(专利代理服务除外)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)限分支机构经营:企业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;餐饮服务;餐饮管理;住宿服务;洗浴服务;高危险性体育运动(游泳);生活美容服务;理发服务;健身休闲活动;婚庆礼仪服务;礼仪服务;小微型客车租赁经营服务;代驾服务;停车场服务;票务代理服务;洗烫服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);日用百货销售。

本公司的母公司为泰州华侨城有限公司。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

(一) 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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本财务报表的实际编制期间为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日止。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 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。

(六) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

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。对于以常规方式购买金融资产的,本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债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和金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他类别的金融

资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三(二十一)的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

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分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资

产为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2)情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、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、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 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
该类金融负债按照本附注三(六)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注三(六)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三(二十一)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 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。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(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，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对

该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。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，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

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)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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)的合同条款做出实质性修改的，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。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(七)。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、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、租赁应收款以及本附注三(六)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其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，公司按照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，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

(七) 公允价值

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。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(八) 应收票据减值

本公司按照本附注三(六)5所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
------	---------

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业

(九) 应收账款减值

本公司按照本附注三(六)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
关联方组合	应收关联方款项，关联方单位财务状况良好
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

(十) 其他应收款减值

本公司按照本附注三(六)5所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
关联方组合	应收关联方款项，关联方单位财务状况良好

(十一) 存货

1. 本公司存货分为房地产存货和非房地产存货两大类。房地产存货主要包括已完工开发产品；非房地产存货包括原材料。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

2. 存货取得和发出的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量，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。

①公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本公司拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

②为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、（十）“借款费用”计价。

非房地产存货在取得时按实际成本计价，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，采用加权平均法确定其实际成本。

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。

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

（十二）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；（2）使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动

资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	10.00	2.25-3.00
运输工具	年限平均法	5	10.00	18.00
电子设备	年限平均法	5	10.00	18.00
机器设备	年限平均法	10	10.00	9.00
其他设备	年限平均法	5-10	10.00	9.00-18.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少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。

4. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续3个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者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。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十三) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十四) 借款费用

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

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资

本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十五) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之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。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本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分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，

如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命依据	期限 (年)
软件	预计受益期限	10.00
土地使用权	土地使用权证登记使用年限	40.00

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；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。

(十六) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建

工程、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(七)；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，以资产组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收益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者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者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

租入的固定资产发生的改良支出，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。

租入的固定资产发生的装修费用，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

(十八) 合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“其他非流动负债”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者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或费用时两者孰早日，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)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：1. 该义务是承担的现时义务；2. 该义务的履行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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围(或区间)，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值：即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围(或区间)，或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

(二十一) 收入

收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，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。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司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；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公

司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(二十二) 政府补助

1. 政府补助的分类

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

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) 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办法，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；

(2) 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办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；

(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；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；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，将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，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经

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

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。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：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项；(3) 按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具的股利支出，按照税收政策可在企业所得税税前扣除且所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项。

可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏

损)、且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(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易,以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等),公司对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异,在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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。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。

2. 当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时,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。

(二十四) 重要会计政策和会计估计变更说明

1. 重要会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	按6%、9%、13%税率计缴
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的12%计缴	1.2%、12%

税 种	计税依据	税 率
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2024 年 1 月 1 日，期末系指 2024 年 6 月 30 日；本期系指 2024 年 1-6 月，上年系指 2023 年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行存款	130,914,456.51	148,729,534.11
其他货币资金	12,130,680.11	12,460,337.33
合 计	143,045,136.62	161,189,871.44

2. 抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项说明
截至 2024 年 6 月 30 日，受限资金均来源于其他货币资金中的按揭保证金 7,130,680.11 元、政府共管资金 5,000,000.00 元。除此之外，无其他抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项。

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	548,689.58
1-2 年	1,708,864.75
账面余额小计	2,257,554.33
减：坏账准备	87,603.71
账面价值合计	2,169,950.62

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,257,554.33	100.00	87,603.71	3.88	2,169,950.62

续上表：

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,430,698.48	100.00	13,546.40	0.39	3,417,152.08

3. 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	1,067,789.05	-	-
账龄组合	1,189,765.28	87,603.71	7.36
合计	2,257,554.33	87,603.71	3.88

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	-	-	-
1-2年	1,189,765.28	87,603.71	7.36
小计	1,189,765.28	87,603.71	7.36

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	13,546.40	74,057.31	-	-	-	87,603.71

(三) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	199,070.89	27.15	524,894.89	42.85
1-2年	134,260.90	18.31	-	-
2-3年	-	-	700,000.00	57.15
3年以上	400,000.00	54.55	-	-
合计	733,331.79	100.00	1,224,894.89	100.00

2. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(四) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	2,222,869.99	40,852.95	2,182,017.04	2,897,141.33	74,317.43	2,822,823.90

2. 其他应收款

项 目	期末数	期初数
账面余额小计	2,222,869.99	2,897,141.33
减：坏账准备	40,852.95	74,317.43
账面价值小计	2,182,017.04	2,822,823.90

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末数
1年以内	292,856.57
1-2年	726,719.04
2-3年	466,983.91
3年以上	736,310.47
账面余额小计	2,222,869.99
减：坏账准备	40,852.95
账面价值小计	2,182,017.04

(2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	1,653,640.00	2,083,440.00
关联方往来	209,580.05	270,532.38
其他往来	359,649.94	543,168.95
账面余额小计	2,222,869.99	2,897,141.33
减：坏账准备	40,852.95	74,317.43
账面价值小计	2,182,017.04	2,822,823.90

(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	小 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)	
2024 年 1 月 1 日余额	74,317.43	-	-	74,317.43
2024 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
—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	-33,464.48	-	-	-33,464.48
本期收回或转回	-	-	-	-
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024 年 6 月 30 日余额	40,852.95	-	-	40,852.95

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种 类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	74,317.43	-33,464.48	-	-	-	40,852.95

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末数	款项的性质或内容
------	-----	----------

单位名称	期末数	款项的性质或内容
苏州工业园区住房置业融资担保有限公司	1,084,100.00	押金保证金
苏州市住房置业融资担保有限公司昆山分公司	566,000.00	押金保证金
小 计	1,650,100.00	

(五) 存货

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产已完工开发产品	-	-	-	21,239,879.68	351,379.08	20,888,500.60
原材料	111,042.07	-	111,042.07	112,398.16	-	112,398.16
合 计	111,042.07	-	111,042.07	21,352,277.84	351,379.08	21,000,898.76

存货跌价准备增减变动情况

类 别	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产已完工开发产品	351,379.08	-	-	351,379.08	-	-
小 计	351,379.08	-	-	351,379.08	-	-

2. 期末存货余额中无资本化利息金额。

(六) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴以及待抵扣税金	2,516,756.44	-	2,516,756.44	2,714,528.59	-	2,714,528.59

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	227,536,175.28	233,792,229.47

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合 计
(1) 账面原值						
1) 期初余额	257,542,213.46	51,121,223.83	698,577.92	17,570,729.98	26,390,929.30	353,323,674.49
2) 本期增加	-	-	39,823.01	76,920.65	9,734.51	126,478.17
① 购置	-	-	39,823.01	76,920.65	9,734.51	126,478.17
② 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
3) 本期减少	-	-	-	28,730.85	17,387.20	46,118.05
① 处置或报废	-	-	-	28,730.85	17,387.20	46,118.05
4) 期末余额	257,542,213.46	51,121,223.83	738,400.93	17,618,919.78	26,383,276.61	353,404,034.61
(2) 累计折旧						
1) 期初余额	51,953,980.20	29,688,081.20	612,127.31	15,374,102.31	21,903,154.00	119,531,445.02
2) 本期增加	3,765,832.32	2,277,351.66	4,612.85	77,672.70	252,451.00	6,377,920.53
① 计提	3,765,832.32	2,277,351.66	4,612.85	77,672.70	252,451.00	6,377,920.53
3) 本期减少	-	-	-	25,857.74	15,648.48	41,506.22
① 处置或报废	-	-	-	25,857.74	15,648.48	41,506.22
4) 期末余额	55,719,812.52	31,965,432.86	616,740.16	15,425,917.27	22,139,956.52	125,867,859.33
(3) 账面价值						
1) 期末账面价值	201,822,400.94	19,155,790.97	121,660.77	2,193,002.51	4,243,320.09	227,536,175.28
2) 期初账面价值	205,588,233.26	21,433,142.63	86,450.61	2,196,627.67	4,487,775.30	233,792,229.47

[注] 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 38,182,493.62 元。

(2) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(八) 无形资产

1. 明细情况

项 目	土地使用权	软件	合 计
-----	-------	----	-----

项 目	土地使用权	软件	合 计
(1)账面原值			
1) 期初余额	88,201,364.97	2,525,552.18	90,726,917.15
2) 本期增加	-	-	-
①购置	-	-	-
②内部研发	-	-	-
③其他	-	-	-
3) 本期减少	-	-	-
①处置	-	-	-
②其他	-	-	-
4) 期末余额	88,201,364.97	2,525,552.18	90,726,917.15
(2) 累计摊销			
1) 期初余额	28,751,584.90	1,557,141.21	30,308,726.11
2) 本期增加	1,159,566.78	126,277.56	1,285,844.34
①计提	1,159,566.78	126,277.56	1,285,844.34
②其他	-	-	-
3) 本期减少	-	-	-
①处置	-	-	-
②其他	-	-	-
4) 期末余额	29,911,151.68	1,683,418.77	31,594,570.45
(3) 账面价值			
1) 期末账面价值	58,290,213.29	842,133.41	59,132,346.70
2) 期初账面价值	59,449,780.07	968,410.97	60,418,191.04

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(九) 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
绿化费	25,346,729.58	-	539,292.12	-	24,807,437.46
装修费及其他	19,218,444.92	49,950.00	710,066.21	137,614.68	18,420,714.03
合 计	44,565,174.50	49,950.00	1,249,358.33	137,614.68	43,228,151.49

(十) 应付账款

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	1,892,351.82	13,291,634.31
1-2年	6,531,564.89	16,811,689.67
2-3年	10,473,728.04	300,083.87
3-4年	472,842.38	172,758.51
合计	19,370,487.13	30,576,166.36

2. 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
天擎建工集团有限公司	1,339,095.09	未到结算期
昆山市华鼎装饰有限公司	1,294,469.59	未到结算期
苏州海尚鲜贸易有限公司	1,253,421.37	未到结算期
上海市青浦区徐子恒农副产品经营部	914,350.59	未到结算期
昆山恒升建筑工程有限公司	500,000.00	未到结算期
小计	5,301,336.64	

(十一) 预收款项

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内(含1年)	922,458.23	1,894,287.30
1-2年(含2年)	894,695.88	743,104.99
合计	1,817,154.11	2,637,392.29

2. 期末无账龄超过1年的大额预收款项。

(十二) 合同负债

项目	期末数	期初数
预收购房款	2,603.00	2,551,071.19

(十三) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	8,835,164.08	9,025,034.81	10,098,351.25	7,761,847.64
(2) 离职后福利—设定提存计划	39,333.50	5,190.82	44,524.32	-
(3) 辞退福利	671,614.00	-	-	671,614.00
合计	9,546,111.58	9,030,225.63	10,142,875.57	8,433,461.64

2. 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	8,534,231.25	5,788,937.29	6,824,736.57	7,498,431.97
(2) 职工福利费	28,545.00	1,296,611.49	1,325,156.49	-
(3) 社会保险费	22,548.60	1,316,596.18	1,339,144.78	-
其中：医疗保险费及生育保险费	19,150.51	1,316,596.18	1,335,746.69	-
工伤保险费	3,398.09	-	3,398.09	-
(4) 住房公积金	-7,268.44	416,917.44	409,649.00	-
(5) 工会经费和职工教育经费	249,824.67	6,308.00	-	256,132.67
(6) 其他短期薪酬	7,283.00	199,664.41	199,664.41	7,283.00
小计	8,835,164.08	9,025,034.81	10,098,351.25	7,761,847.64

[注]应付工资、奖金余额主要是公司薪酬制度规定对公司管理层的奖金按比例逐年发放，待考核期结束再进行支付。

3. 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	38,185.02	4,990.02	43,175.04	-
(2) 失业保险费	1,148.48	200.80	1,349.28	-
小计	39,333.50	5,190.82	44,524.32	-

(十四) 应交税费

项目	期末数	期初数
房产税	663,673.14	167,089.97

项 目	期末数	期初数
土地使用税	100,864.91	64,847.66
增值税	72,096.11	44,400.34
代扣代缴个人所得税	17,804.38	254,993.24
城市维护建设税	3,487.31	5,050.32
教育费附加	2,092.39	3,029.69
地方教育费附加	1,394.92	2,020.36
印花税	205.06	108.41
合 计	861,618.22	541,539.99

(十五) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	29,258,143.53	33,334,852.79

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金、保证金	11,015,779.08	10,175,779.08
预提费用	9,132,010.98	13,219,512.62
其他单位往来	8,879,994.60	7,628,009.00
关联方往来	132,235.87	2,311,552.09
其他	98,123.00	-
小 计	29,258,143.53	33,334,852.79

(2) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
昆山市周庄乡村投资发展集团有限公司	10,000,000.00	押金、保证金
游美营地（苏州）文旅发展有限公司	840,000.00	其他单位往来
雅华酒店管理(上海)有限公司	345,446.36	其他单位往来
小 计	11,185,446.36	

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款未结转原因的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
昆山市周庄乡村投资发展集团有限公司	10,000,000.00	合同履行期内
销售佣金	4,127,938.81	集团总公司现金流管控,暂不支付
游美营地(苏州)文旅发展有限公司	840,000.00	未到结算期
小 计	14,967,938.81	

(十六) 其他流动负债

项目及内容	期末数	期初数
待转销项税额	-	229,350.81

(十七) 递延收益

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	1,675,361.21	-	35,166.66	1,640,194.55	与资产相关的政府补助

2. 涉及政府补助的项目

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期分摊		其他 变动	期末数	与资产相关 /与收益相关
			转入项目	金额			
旅游发展补助 资金	872,583.59	-	其他收益	18,499.98	-	854,083.61	与资产相关的 政府补助
转型升级专项 资金	802,777.62	-	其他收益	16,666.68	-	786,110.94	与资产相关的 政府补助
合计	1,675,361.21	-		35,166.66	-	1,640,194.55	

[注]涉及政府补助的项目的具体情况及分摊方法详见附注五(三十二)“政府补助”之说明。

(十八) 实收资本

投资人	期初数	期初出资 比例(%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出 资比例 (%)
泰州华侨城有限公	178,500,000.00	51.00%	-	-	178,500,000.00	51.00%

投资人	期初数	期初出资比例 (%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例 (%)
司						
康佳集团股份有限公司	171,500,000.00	49.00%	-	-	171,500,000.00	49.00%
合计	350,000,000.00	100.00%	-	-	350,000,000.00	100.00%

(十九) 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	50,639,910.01	-	-	50,639,910.01

(二十) 未分配利润

项目	本期数	上年数
上年年末余额	49,414,008.44	182,649,847.90
加：年初未分配利润调整	-	-
调整后本年初余额	49,414,008.44	182,649,847.90
加：本期净利润	-15,782,672.58	-23,235,839.46
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	15,000,000.00	110,000,000.00
期末未分配利润	18,631,335.86	49,414,008.44

(二十一) 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	33,336,035.29	39,188,113.99	149,006,121.81	138,525,049.22
其他业务	1,851,240.32	624,781.85	3,647,566.01	944,785.72
合计	35,187,275.61	39,812,895.84	152,653,687.82	139,469,834.94

(二十二) 税金及附加

项目	本期数	上年数

项 目	本期数	上年数
房产税	1,284,917.88	490,096.98
土地增值税	383,668.16	343,371.88
土地使用税	201,729.82	257,957.32
城市维护建设税	22,721.23	189,274.36
印花税	14,697.22	96,085.64
教育费附加	13,633.24	113,564.52
地方教育费附加	9,088.25	75,709.75
车船使用税	-	360.00
合 计	1,930,455.80	1,566,420.45

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(二十三) 销售费用

项 目	本期数	上年数
市场拓展费用	274,666.13	15,053,964.06
职工薪酬	748,173.50	1,669,373.30
办公费	384,485.69	2,869,908.61
水电费	1,707.80	63,005.93
合 计	1,409,033.12	19,656,251.90

(二十四) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	3,091,901.36	8,350,187.72
水电费	38,771.83	55,078.01
办公费	3,543,945.30	6,046,236.99
折旧摊销费用	1,894,513.36	3,768,371.57
其他费用	10,399.42	50,153.20
合 计	8,579,531.27	18,270,027.49

(二十五) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	-	-
减：利息收入	806,148.47	1,900,277.53
手续费支出	33,380.51	94,760.32
合 计	-772,767.96	-1,805,517.21

(二十六) 其他收益

项 目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
递延收益转入	35,166.66	70,333.32	与资产相关
个税手续费返还	78,096.15	-	与收益相关
税款减免	-	360,172.50	与收益相关
合 计	113,262.81	430,505.82	

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(三十二)“政府补助”之说明。

(二十七) 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-40,592.83	114,001.51

(二十八) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	-	42,494.02
其中：固定资产	-	42,494.02

(二十九) 营业外收入

项 目	本期数	上年数
违约金收入	-	304,419.60
罚款净收入	-	210,000.00
其他	43,129.98	199,471.35
合 计	43,129.98	713,890.95

(三十) 营业外支出

项 目	本期数	上年数
固定资产报废损失	4,571.44	8,590.51
滞纳金支出	-	22,811.50
其他支出	122,028.64	2,000.00
合 计	126,600.08	33,402.01

(三十一) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-15,782,672.58	-23,235,839.46
加: 资产减值准备	-	-
信用减值损失	40,592.83	-114,001.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,377,920.53	12,777,908.87
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	1,285,844.34	2,571,688.68
长期待摊费用摊销	1,249,358.33	2,367,488.54
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)	-	-42,494.02
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	4,571.44	8,590.51
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
净敞口套期损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
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)	21,241,235.77	118,368,279.44
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,536,750.74	2,658,130.47

项 目	本期数	上年数
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-18,918,581.56	-102,071,526.57
处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“－”号填列)(-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,964,980.16	13,288,224.95
(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	-	-
租赁形成的使用权资产	-	-
(3)现金及现金等价物净变动情况:	-	-
现金的期末余额	130,914,456.51	148,082,733.41
减: 现金的期初余额	148,082,733.41	245,470,340.98
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-17,168,276.90	-97,387,607.57

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	130,914,456.51	148,082,733.41
其中: 库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	130,914,456.51	148,082,733.41
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	130,914,456.51	148,082,733.41

2024年1-6月现金流量表中现金期末数为130,914,456.51元,2024年6月30日资产负债表中货币资金期末数为143,045,136.62元,差额12,130,680.11元,系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的按揭保证金7,130,680.11元、政府共管资金5,000,000.00元。

(三十二) 政府补助

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金额
递延收益					
旅游发展补助资金	2017年	1,110,000.00	递延收益	其他收益	18,499.98
转型升级专项资金	2018年	1,000,000.00	递延收益	其他收益	16,666.68
合计		2,110,000.00			35,166.66

六、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	注册地	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
泰州华侨城有限公司	江苏泰州	217,000.00	51.00	51.00

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
滁州康金健康产业发展有限公司	同受最终母公司控制
宁波华侨城投资发展有限公司	同受最终母公司控制
深圳市康佳智通科技有限公司	同受最终母公司控制
安徽康佳同创电器有限公司滁州分公司	同受最终母公司控制
四川康佳智能终端科技有限公司	同受最终母公司控制
华侨城华东投资有限公司	同受最终母公司控制
华侨城物业(集团)有限公司	同受最终母公司控制

(二) 关联方交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
华侨城物业(集团)有限公司	购买商品	市场价	69,099.47	283,126.35

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
华侨城集团有限公司	购买商品	市场价	-	613,055.73
康佳集团股份有限公司	购买商品	市场价	-	6,480.00
合计			69,099.47	902,662.08

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
滁州康金健康产业发展有限公司	销售商品	市场价	640,118.89	1,121,133.12

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	滁州康金健康产业发展有限公司	1,067,789.05	-	1,242,665.72	-
其他应收款					
	华侨城华东投资有限公司	127,408.87	-	127,408.87	-
	宁波华侨城投资发展有限公司	82,171.18	-	143,123.51	-

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
应付账款			
	深圳市康佳智通科技有限公司	3,873.69	3,873.69
	安徽康佳同创电器有限公司 滁州分公司	2,681.64	2,681.64
	四川康佳智能终端科技有限公司	2,598.60	2,598.60
其他应付款			
	华侨城集团有限公司	-	2,179,316.22
	华侨城华东投资有限公司	132,235.87	132,235.87

七、承诺及或有事项

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

截至报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为7,130,680.11元，本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润的10%以上的情形。

昆山康盛投资发展有限公司

2024年10月17日