

合并资产负债表

单位:南京安居建设集团有限责任公司(合并)

会计月: 2026-06

单位: 元

资 产	行次	期末余额	期初余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	期初余额
流动资产:				流动负债:	44		
货币资金	2	6,441,043,132.01	6,598,689,980.72	短期借款	45	11,006,447.22	33,724,085.41
交易性金融资产	3	32,860,001.00	58,794,320.80	交易性金融负债	46	-	-
衍生金融资产	4	-	-	衍生金融负债	47	-	-
应收票据	5	-	-	应付票据	48	21,380,973.79	19,212,409.42
应收账款	6	159,391,663.92	202,802,026.62	应付账款	49	5,643,389,507.00	6,219,321,769.89
应收款项融资	7	-	-	预收账款	50	64,066,567.11	41,069,097.59
预付款项	9	4,890,159,877.42	5,065,379,187.25	合同负债	51	4,079,782,174.21	9,103,288,081.32
应收资金集中管理款	8	-	-				
其他应收款	10	10,573,082,813.57	11,447,434,608.72	应付职工薪酬	52	18,000,821.12	72,602,137.83
存货	11	66,403,069,280.74	86,814,509,674.24	应交税费	53	121,633,699.50	192,080,646.03
合同资产	12	-	-	其他应付款	54	7,452,362,034.21	16,210,995,655.48
持有待售资产	13	-	-	持有待售负债	55	-	-
一年内到期的非流动资产	14	-	47,460,000.00	一年内到期的非流动负债	56	14,372,211,687.15	10,139,482,312.46
其他流动资产	15	1,880,220,257.44	2,200,105,569.96	其他流动负债	57	225,560,004.95	320,871,500.32
流动资产合计	16	90,382,827,025.10	112,435,175,368.31	流动负债合计	58	32,009,393,916.26	42,352,647,695.75
非流动资产:	17			非流动负债:	59		
债权投资	18	-	-	长期借款	60	20,545,464,830.23	19,611,632,676.58
其他债权投资	19	-	-	应付债券	61	15,524,722,405.57	17,481,760,805.57
长期应收款	20	143,900,000.00	143,900,000.00	其中: 优先股	62	-	-
长期股权投资	21	2,948,965,246.55	2,963,940,190.76	永续债	63	-	-
其他权益工具投资	22	5,372,924,431.98	1,117,166,518.89	租赁负债	64	122,527,339.46	139,990,854.07
其他非流动金融资产	23	-	-	长期应付款	65	2,247,662,033.07	6,834,939,933.07
投资性房地产	24	8,017,189,333.55	10,824,151,477.20	预计负债	66	-	-
固定资产	25	1,588,399,570.61	1,606,496,045.62	递延收益	67	272,000.00	425,000.00
在建工程	26	3,175,555.83	2,876,245.14	递延所得税负债	68	419,408,003.43	524,190,832.40
生产性生物资产	27	-	-	其他非流动负债	69	-	-
油气资产	28	-	-	非流动负债合计	70	38,860,056,611.76	44,592,940,101.69
使用权资产	29	101,634,461.84	136,149,290.09	负债合计	71	70,869,450,528.02	86,945,587,797.44
无形资产	30	36,867,941.63	39,293,163.12	所有者权益(或股东权益):	72		0.00
开发支出	31	-	-	实收资本(或股本)	73	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
商誉	32	21,358,078.70	21,358,078.70	其他权益工具	74	-	-
长期待摊费用	33	115,473,413.90	140,050,306.27	其中: 优先股	75	-	-
递延所得税资产	34	36,036,432.74	77,365,886.67	永续债	76	-	-
其他非流动资产	35	0.00	40,397,951.80	资本公积	77	28,912,544,630.84	28,906,544,630.84
非流动资产合计	36	18,385,924,467.33	17,113,145,154.26	减: 库存股	78	-	-
	37			其他综合收益	79	406,432,505.12	467,182,505.12
	38			盈余公积	80	12,558,012.22	12,558,012.22
	39			未分配利润	81	2,274,653,115.93	2,289,711,134.59
	40			归属于母公司的所有者权益	82	35,606,188,264.11	35,675,996,282.77
	41			少数股东权益	83	2,293,112,700.30	6,926,736,442.36
	42			所有者权益(或股东权益)合计	84	37,899,300,964.41	42,602,732,725.13
资产总计	43	108,768,751,492.43	129,548,320,522.57	负债和所有者权益(或股东权益)合计	85	108,768,751,492.43	129,548,320,522.57

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



刘丽

皮二英

合并利润表

单位:南京安居建设集团有限公司(合并)

会计月: 2026-06

单位: 元

项 目	行次	本年累计	上年累计
一、营业总收入	1	3,289,812,573.21	4,685,122,251.99
减: 营业成本	2	2,928,912,359.25	4,011,386,816.70
税金及附加	3	50,186,191.06	-44,674,006.02
销售费用	4	33,922,480.82	62,561,315.02
管理费用	5	148,904,843.14	180,623,961.84
研发费用	6	-	-
财务费用	7	116,074,863.04	171,613,650.27
其中: 利息费用	8	-	-
利息收入	9	-	-
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	10	-	-
加: 其他收益	11	21,805,937.16	699,723.21
投资收益(净损失以“-”号填列)	12	-16,674,529.71	-47,971,429.47
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	13	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)	14	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	15	-	-
公允价值变动净收益(净损失以“-”号填列)	16	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	17	848,449.17	25,000.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)	18	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	19	17,518.97	-16,725.73
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	20	17,809,211.49	256,347,082.19
加: 营业外收入	21	1,834,318.24	5,094,490.81
减: 营业外支出	22	3,609,410.08	3,049,214.21
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	23	16,034,119.65	258,392,358.79
减: 所得税费用	24	13,770,250.44	265,543,120.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	25	2,263,869.21	-7,150,761.21
(一) 按经营持续性分类:	26		
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	27	2,263,869.21	-7,150,761.21
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	28	-	-
(二) 按所有权归属分类:	29		
1、归属于公司所有者的净利润	30	751,981.34	61,546,584.56
2、少数股东损益	31	1,511,887.87	-68,697,345.77
五、其他综合收益的税后净额	32	-60,750,000.00	-26,100,000.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	33	-60,750,000.00	-26,100,000.00
1、重新计量设定受益计划变动额	34	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	35	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	36	-60,750,000.00	-26,100,000.00
4、企业自身信用风险公允价值变动	37	-	-
.....	38	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	39	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	40	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	41	-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	42	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	43	-	-
5、现金流量套期储备	44	-	-
6、外币财务报表折算差额	45	-	-
.....	46	-	-
六、综合收益总额	47	-58,486,130.79	-33,250,761.21
归属于公司所有者的综合收益总额	48	-59,998,018.66	35,446,584.56
*归属于少数股东的综合收益总额	49	1,511,887.87	-68,697,345.77

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



刘丽

皮二英

合并现金流量表

单位:南京安居建设集团有限责任公司(合并)

会计月:2026-06

单位:元

项目	行次	本年金额	上年金额
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	1	2,271,331,593.06	2,292,221,206.57
收到的税费返还	2	121,783,405.79	1,055,501.54
收到其他与经营活动有关的现金	3	627,212,274.30	1,232,193,483.67
经营活动现金流入小计	4	3,020,327,273.15	3,525,470,191.78
购买商品、接受劳务支付的现金	5	2,258,674,776.94	2,188,026,778.51
支付给职工以及为职工支付的现金	6	180,668,691.97	195,582,626.82
支付的各项税费	7	393,578,425.61	764,165,555.34
支付其他与经营活动有关的现金	8	512,610,567.78	1,241,162,503.95
经营活动现金流出小计	9	3,345,532,462.30	4,388,937,464.62
经营活动产生的现金流量净额	10	-325,205,189.15	-863,467,272.84
二、投资活动产生的现金流量:	11	-	-
收回投资收到的现金	12	417,258,000.00	21,000,000.00
取得投资收益收到的现金	13	4,255,192.00	13,968,288.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14	6,690.00	6,616,005.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	16	-	-
投资活动现金流入小计	17	421,519,882.00	41,584,293.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18	160,151,799.79	499,508,454.50
投资支付的现金	19	56,480,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	21	1,025,284,777.63	89,170,000.00
投资活动现金流出小计	22	1,241,916,577.42	588,678,454.50
投资活动产生的现金流量净额	23	-820,396,695.42	-547,094,160.96
三、筹资活动产生的现金流量:	24	-	-
吸收投资收到的现金	25	6,000,000.00	25,000,000.00
取得借款收到的现金	27	7,156,384,534.16	4,721,328,675.76
发行债券收到的现金	28	-	2,550,660,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29	52,076,915.38	863,330,556.45
筹资活动现金流入小计	30	7,214,461,449.54	8,160,319,232.21
偿还债务支付的现金	31	5,286,875,515.33	5,161,072,289.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	727,806,757.72	757,156,759.69
支付其他与筹资活动有关的现金	34	68,012,643.29	7,800,372.50
筹资活动现金流出小计	35	6,082,694,916.34	5,926,029,421.23
筹资活动产生的现金流量净额	36	1,131,766,533.20	2,234,289,810.98
四、汇率变动对现金的影响	37	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	38	-13,835,351.37	823,728,377.18
加:期初现金及现金等价物余额	39	6,329,420,290.21	5,885,560,200.11
六、期末现金及现金等价物余额	40	6,315,584,938.84	6,709,288,577.29

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



刘丽

皮二英

合并所有者权益变动表

单位:南京安居建设集团有限公司(合并)

会计月:2026-06

单位:元

项 目	行次	本 年 金 额												
		归属于母公司的所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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			
一、上年年末余额	1	4,000,000,000.00	-	-	-	28,906,544,630.84	-	467,182,505.12	-	12,558,012.22	2,289,711,134.59	6,926,736,442.36	42,602,732,725.13	
1、会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	4	4,000,000,000.00	-	-	-	28,906,544,630.84	-	467,182,505.12	-	12,558,012.22	2,289,711,134.59	6,926,736,442.36	42,602,732,725.13	
三、本年增减变动金额（以“-”号填列）	5	-	-	-	-	6,000,000.00	-	-60,750,000.00	-	-	-15,058,018.66	-4,633,623,742.06	-4,703,431,760.72	
（一）综合收益总额	6	-	-	-	-	-	-	-60,750,000.00	-	-	751,981.34	1,511,887.87	-58,486,130.75	
（二）所有者投入和减少资本	7	-	-	-	-	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-4,635,135,629.93	-4,629,135,629.93	
1、所有者本期投入资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、股份支付计入所有者权益的金额	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-131,500,000.00	-131,500,000.00	
3、其他	10	-	-	-	-	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-4,503,635,629.93	-4,497,635,629.93	
（三）本年利润分配	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,810,000.00	-	-15,810,000.00	
1、对所有者（或股东）的分配	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,810,000.00	-	-15,810,000.00	
2、提取盈余公积	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、其他	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）所有者权益内部结转	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、资本公积转增资本	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、盈余公积转增资本	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、盈余公积弥补亏损	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4、其他	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）其他权益工具	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	21	4,000,000,000.00	-	-	-	28,912,544,630.84	-	406,432,505.12	-	12,558,012.22	2,274,653,115.93	2,293,112,700.30	37,899,300,961.41	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



刘丽

皮二英

资产负债表

单位: 南京安居建设集团有限公司本部

会计月: 2026-06

单位: 元

资产	行次	期末余额	期初余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	期初余额
流动资产:				流动负债:	44		
货币资金	2	2,123,773,432.17	2,006,368,714.85	短期借款	45	-	-
交易性金融资产	3	32,860,000.00	32,860,000.00	交易性金融负债	46	-	-
衍生金融资产	4	-	-	衍生金融负债	47	-	-
应收票据	5	-	-	应付票据	48	20,441,881.56	17,701,897.91
应收账款	6	-	-	应付账款	49	141,390,303.12	130,930,647.42
应收款项融资	7	-	-	预收账款	50	-	-
预付款项	8	3,283,057,500.98	3,304,672,671.88	合同负债	51	209,818,880.67	210,577,866.96
应收资金集中管理款	9	-	-	应付职工薪酬	52	4,818,257.87	17,224,600.97
其他应收款	10	24,535,466,658.88	24,353,275,174.55	应交税费	53	2,257,637.83	11,424,956.92
存货	11	14,591,467,646.92	14,330,937,521.92	其他应付款	54	2,776,259,906.27	2,771,035,941.62
合同资产	12	-	-	应付资金集中管理款	55	1,201,106,313.56	1,410,867,741.67
持有待售资产	13	-	-	持有待售负债	56	-	-
一年内到期的非流动资产	14	-	-	一年内到期的非流动负债	57	8,773,585,273.25	6,159,931,914.38
其他流动资产	15	5,639,788.76	5,639,788.76	其他流动负债	58	-	-
流动资产合计	16	44,572,265,027.71	44,033,753,871.96	流动负债合计	59	13,129,678,454.13	10,729,695,567.85
非流动资产:	17			非流动负债:	60		
债权投资	18	-	-	长期借款	61	3,635,400,000.00	-
其他债权投资	19	-	-	应付债券	62	14,893,856,805.57	15,848,856,805.57
长期应收款	20	-	-	其中: 优先股	63	-	-
长期股权投资	21	14,520,828,560.20	18,358,360,505.74	永续债	64	-	-
其他权益工具投资	22	4,152,672,253.54	309,140,308.00	租赁负债	65	0.0	-
其他非流动金融资产	23	-	-	长期应付款	66	1,010,092,000.00	5,598,772,000.00
投资性房地产	24	109,238,482.52	109,207,900.00	预计负债	67	-	-
固定资产	25	928,502.79	1,056,301.37	递延收益	68	-	-
在建工程	26	589,912.78	589,912.78	递延所得税负债	69	-	-
生产性生物资产	27	-	-	其他非流动负债	70	-	-
油气资产	28	-	-	非流动负债合计	71	19,539,348,805.57	21,447,628,805.57
使用权资产	29	-	-	负债合计	72	32,669,027,259.70	32,177,324,373.42
无形资产	30	2,456,345.63	2,671,191.89	所有者权益(或股东权益):	73		
开发支出	31	-	-	实收资本(或股本)	74	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
商誉	32	-	-	其他权益工具	75	-	-
长期待摊费用	33	-	-	其中: 优先股	76	-	-
递延所得税资产	34	1,701,072.23	1,701,072.23	永续债	77	-	-
其他非流动资产	35	-	-	资本公积	78	27,241,094,470.31	27,235,094,470.31
非流动资产合计	36	18,788,415,129.69	18,782,727,192.01	减: 库存股	79	-	-
	37			其他综合收益	80	-	-
	38			盈余公积	81	12,565,522.66	12,565,522.66
	39			未分配利润	82	-562,007,095.27	-608,503,302.42
	40			归属于母公司的所有者权益	83	30,691,652,897.70	30,639,156,690.55
	41			少数股东权益	84	-	-
	42			所有者权益(或股东权益)合计	85	30,691,652,897.70	30,639,156,690.55
资产总计	43	63,360,680,157.40	62,816,481,063.97	负债和所有者权益(或股东权益)合计	86	63,360,680,157.40	62,816,481,063.97

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



刘丽

皮二英

利 润 表

单位:南京安居建设集团有限责任公司本部

会计月: 2026-06

单位: 元

项 目	行次	本年累计	上年累计
一、营业总收入	1	2,332,482.95	2,544,483.54
减: 营业成本	2	-	-
税金及附加	3	1,471,806.84	2,240,183.27
销售费用	4	-	-
管理费用	5	14,971,400.13	14,367,871.31
研发费用	6	-	-
财务费用	7	7,567.15	8,451.17
其中: 利息费用	8	-	-
利息收入	9	-	-
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	10	-	-
加: 其他收益	11	40,198.33	35,426.36
投资收益(净损失以“-”号填列)	12	76,726,700.00	74,501,600.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	13	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)	14	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	15	-	-
公允价值变动净收益(净损失以“-”号填列)	16	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	17	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	18	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	19	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	20	62,648,607.16	60,465,004.15
加: 营业外收入	21	5,000.00	30,728.37
减: 营业外支出	22	347,400.01	389,496.86
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	23	62,306,207.15	60,106,235.66
减: 所得税费用	24	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	25	62,306,207.15	60,106,235.66
(一) 按经营持续性分类:	26	-	-
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	27	62,306,207.15	60,106,235.66
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	28	-	-
(二) 按所有权归属分类:	29	-	-
1、归属于公司所有者的净利润	30	62,306,207.15	60,106,235.66
2、少数股东损益	31	-	-
五、其他综合收益的税后净额	32	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	33	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	34	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	35	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	36	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	37	-	-
.....	38	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	39	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	40	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	41	-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	42	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	43	-	-
5、现金流量套期储备	44	-	-
6、外币财务报表折算差额	45	-	-
.....	46	-	-
六、综合收益总额	47	62,306,207.15	60,106,235.66
归属于公司所有者的综合收益总额	48	62,306,207.15	60,106,235.66
*归属于少数股东的综合收益总额	49	-	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

皮二英



刘丽

现金流量表

单位:南京安居建设集团有限责任公司本部

会计月: 2026-06

单位: 元

项 目	行次	本年金额	上年金额
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	1	539,241.76	1,214,816.24
收到的税费返还	2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3	1,137,279,724.79	721,239,224.48
经营活动现金流入小计	4	1,137,818,966.55	722,454,040.72
购买商品、接受劳务支付的现金	5	9,355.00	43,691.31
支付给职工以及为职工支付的现金	6	23,354,337.94	19,130,039.62
支付的各项税费	7	20,329,681.71	20,372,779.99
支付其他与经营活动有关的现金	8	1,335,685,940.00	649,589,234.62
经营活动现金流出小计	9	1,379,379,314.65	689,135,745.54
经营活动产生的现金流量净额	10	-241,560,348.10	33,318,295.18
二、投资活动产生的现金流量:	11		
收回投资收到的现金	12	-	-
取得投资收益收到的现金	13	39,078,000.00	13,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14	-	16,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	16	-	1,356,682,439.05
投资活动现金流入小计	17	39,078,000.00	1,369,699,039.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18	5,468.00	198,000.00
投资支付的现金	19	6,000,000.00	762,934,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	21	-	2,293,950,000.00
投资活动现金流出小计	22	6,005,468.00	3,057,082,000.00
投资活动产生的现金流量净额	23	33,072,532.00	-1,687,382,960.95
三、筹资活动产生的现金流量:	24		
吸收投资收到的现金	25	6,000,000.00	25,000,000.00
取得借款收到的现金	27	3,657,620,000.00	1,230,000,000.00
发行债券收到的现金	28	-	2,550,660,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29	-	-
筹资活动现金流入小计	30	3,663,620,000.00	3,805,660,000.00
偿还债务支付的现金	31	3,003,620,000.00	1,455,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	334,107,466.58	296,819,299.62
支付其他与筹资活动有关的现金	34	-	365,360.00
筹资活动现金流出小计	35	3,337,727,466.58	1,752,184,659.62
筹资活动产生的现金流量净额	36	325,892,533.42	2,053,475,340.38
四、汇率变动对现金的影响	37	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	38	117,404,717.32	399,410,674.61
加: 期初现金及现金等价物余额	39	1,973,267,108.70	391,537,836.54
六、期末现金及现金等价物余额	40	2,090,671,826.02	790,948,511.15

法定代表人:



主管会计工作负责人:

刘丽

会计机构负责人:

皮二英

所有者权益变动表

单位:南京安居建设集团有限公司本部 会月:2026-06 单位:元

项 目	行次	本 年 金 额											少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司的所有者权益												
		实收资本 (或股本)	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			
优先股	永续债		其他											
一、上年年末余额	1	4,000,000,000.00	-	-	-	27,235,094,470.31	-	-	-	12,565,522.66	-608,503,302.42	-	30,639,156,690.55	
1、会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	4	4,000,000,000.00	-	-	-	27,235,094,470.31	-	-	-	12,565,522.66	-608,503,302.42	-	30,639,156,690.55	
三、本年增减变动金额（以“-”号填列）	5	-	-	-	-	6,000,000.00	-	-	-	-	46,496,207.15	-	52,496,207.15	
（一）综合收益总额	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,306,207.15	-	62,306,207.15	
（二）所有者投入和减少资本	7	-	-	-	-	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	6,000,000.00	
1、所有者本期投入资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、股份支付计入所有者权益的金额	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、其他	10	-	-	-	-	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	6,000,000.00	
（三）本年利润分配	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,810,000.00	-	-15,810,000.00	
1、对所有者（或股东）的分配	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,810,000.00	-	-15,810,000.00	
2、提取盈余公积	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、其他	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）所有者权益内部结转	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、资本公积转增资本	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、盈余公积转增资本	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、盈余公积弥补亏损	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4、其他	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）其他权益工具	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	21	4,000,000,000.00	-	-	-	27,241,094,470.31	-	-	-	12,565,522.66	-562,007,095.27	-	30,691,652,897.70	

法定代表人:



主管会计工作负责人:

刘丽

会计机构负责人:

皮二英

南京安居建设集团有限责任公司

财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司的基本情况

1. 公司概况

南京安居建设集团有限责任公司（以下简称本公司或公司），成立于 2010 年 2 月 8 日，并取得南京市工商行政管理局核发的《营业执照》，社会统一信用代码为：91320100698391356T。注册资本：人民币 400,000.00 万元整。本公司前身为南京市保障房建设发展有限公司，成立之初系由南京市公房管理中心（事业单位）、南京市土地储备中心（事业单位）、南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司及南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司共同出资设立，注册资本 100,000.00 万元人民币。首期出资额为人民币 80,000.00 万元，业经江苏兴瑞会计师事务所有限公司于 2010 年 2 月 3 日出具兴瑞验字（2010）第 1046 号《验资报告》审验。

2011 年 12 月，根据南京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“南京市国资委”）、南京市财政局《关于无偿划转南京市保障房建设发展有限公司国有股权有关问题的通知》（宁国资委产[2011]243 号）的精神，本公司全部股权无偿划转至南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司（以下简称“南京市国资集团”），其中 99.5%股权由南京市国资集团持有，0.5%股权由南京市国资集团所属的南京颐悦置业发展有限公司（原南京国资新城投资置业有限责任公司）持有，南京市公房管理中心未认缴的 20,000.00 万元出资额由南京市国资集团认缴。

2012 年 6 月，根据《中共南京市委南京市人民政府关于组建紫金投资集团、商贸旅游集团、安居建设集团、新农发展集团的决定》（宁委[2012]185 号）文件精神，本公司更名为“南京安居建设集团有限责任公司”。

2012 年 12 月，根据南京市国资委下发的《关于同意核增南京安居建设集团有限责任公司国有资本金的批复》（宁国资委产[2012]288 号）文件精神，由南京市国资集团以实物资产出资 20,000.00 万元。此次出资事项由上海立信资产评估有限公司江苏分公司出具“信苏资评报字[2012]第 004 号”《评估报告》予以评估，由上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所于 2013 年 4 月 26 日出具“沪众会苏字（2013）第 2004 号”《验资报告》予以审验。

2013 年 11 月，根据南京市国资委对《关于无偿划转国有股权的请示》（宁安建[2013]158 号）文件的批复意见，南京颐悦置业发展有限公司与南京市国资集团签署《股权划转协议》，将其持有的本公司 0.5%的股权划转至南京市国资集团。此次变更后，南京市国资集团持有本公司的全部股权，本公司公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。

2014 年 4 月，根据本公司股东会决定，本公司以资本公积转增注册资本 300,000.00 万元。此次增资事项由上海众华沪银会计师事务所有限公司江苏分所出具验资报告（沪众会苏字（2014）第 2004 号）予以审验。

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：南京市雨花台区安德门大街 32 号紫悦广场 1 号楼北楼 5 楼

法定代表人：戴康顺

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；自有资金投资的资产管理服务（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）

二、财务报表的编制基础

1. 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，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	500 万人民币
重要的在建工程	500 万人民币

项 目	重要性标准
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占集团总资产 $\geq 1\%$

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

7. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（4）合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（5）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；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取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策和会计期间不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整

资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

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，购买日之前持有的被购买方股权被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的，公允价值与其账面价值之间的差额计入留存收益，该股权原计入其他综合收益的累计公允价值变动转出至留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或者权益法核算的长期股权投资的，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权益法核算下的其他综合收益以及权益法核算下的除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面

价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的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；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8. 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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

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。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指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。

10. 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。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，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，并同时确认新金融负债。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，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商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票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

- ①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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；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。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，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，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。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融工具减值

本公司对于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权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第

第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合 1 的商业承兑汇票，按照应收款项连续账龄的原则计提坏账准备。

对于划分为组合 2 的银行承兑汇票，具有较低信用风险，不计提坏账准备。

应收账款、其他应收款确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据
应收款项组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
应收款项组合 2	因各类政府投资形成的往来、代建单位往来、专项资金、押金、保证金及关联方往来款项

对于划分为组合 1 的应收账款、其他应收款，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，编制应收账款、其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账 龄	坏账准备计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0
1 至 2 年	10
2 至 3 年	30

账 龄	坏账准备计提比例 (%)
3 至 5 年	50
5 年以上	100

对于划分为组合 2 的应收账款、其他应收款，具有较低信用风险，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，根据一定的比例计提坏账准备。

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 1 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收款项融资，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

②具有较低的信用风险

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，并且即便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流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；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；

D. 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；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。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：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，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，应当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权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（5）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

- A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

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：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，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（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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：

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原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（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其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，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（7）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

11. 公允价值计量

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。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

以公允价值计量非金融资产的，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。

①估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

12. 存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

公司存货分为房地产开发产品和非开发产品两类。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业。

出租开发产品是指以出租方式经营的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公司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。

(2) 发出存货的计价方法

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

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

13. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

14. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

15. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的

权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

(2) 初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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；

B. 同一控制下的企业合并，合并方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；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日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确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并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。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包

括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；

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的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；长期股权投资的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。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；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所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，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，应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等。本公司与联营企业及合营企业之间发生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。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，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。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

16. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

17. 固定资产

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年的单位价值较高的有形资产。

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-50	5.00	1.90-4.75
机器设备	直线法	10	5.00	9.50
运输工具	直线法	4-10	5.00	9.50-23.75
电子、办公设备及其他	直线法	3-5	5.00	19.00-31.67

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

18. 在建工程

（1）在建工程以立项项目分类核算。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

不同类别在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类 别	结转固定资产的时点
工程改造	（1）改造工作已经全部完成或实质上已经全部完成；（2）继续发生的改造支出金额很少或者几乎不再发生；（3）所改造的房屋及建筑物已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符；（4）经过资产管理人员和使用人员验收。
系统开发	（1）相关软件及其他配套设施已安装完毕；（2）系统经过调试可在一段时间内保持正常稳定运行；（3）系统经过资产管理人员和使用人员验收。

19. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- 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状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以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，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

20. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①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
土地使用权	法定年限	法定使用权
软件	2-10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
车位使用权	20 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
商标、著作权	10-20 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

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

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益或计入相关资产的成本。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

21. 长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

23. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。本公司提供给职工配偶、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“长期应付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

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

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将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。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受

益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，在原设定受益计划终止时，本公司在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A. 服务成本；

B. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

24. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

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。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。

25. 收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本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，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据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，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①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；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。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。

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

（2）具体方法

本公司主要收入确认的具体方法如下：

房地产销售合同

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

26. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

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；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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。

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。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

27. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在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将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司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。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 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）。

但同时满足上述两个条件，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，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。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，本公司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。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 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；

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，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

- ①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A. 商誉的初始确认；

- B. 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，并且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。

- ②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

- ①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

- ②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

- ③可弥补亏损和税款抵减

- A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤分类为权益工具的金融工具相关股利

对于本公司作为发行方分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，本公司在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于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，该股利的所得税影响计入所有者权益项目。

28. 租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计

入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、24。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(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)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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

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

②租赁变更未作为一项单独租赁

A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的

账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、5%
土地增值税[注]	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

注：房地产开发项目全部竣工、完成销售前或主管税务机关要求进行土地增值税清算前，土地增值税按销售收入预征。

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况

纳税主体名称	所得税税率
南京颐和臻远项目管理有限公司	20%
南京胜利圩水产养殖有限公司	20%
南京颐和企业管理有限责任公司	20%

2. 税收优惠

(1) 按照《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号）的规定，增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元，下同）的，免征增值税。

(2) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）的规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

(3) 根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号)规定:对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入,免征营业税、房产税。对廉租住房、经济适用住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租的廉租住房用地,免征城镇土地使用税。企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住房、经济适用住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的,免征土地增值税。对廉租住房、经济适用住房经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。

(4) 根据《财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》(财税[2010]88号)规定:对经营公租房所取得的租金收入,免征营业税、房产税。对公租房建设期间用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2026年6月30日	2025年12月31日
库存现金	99,786.64	119,548.91
银行存款	6,177,480,980.48	6,256,150,665.54
其他货币资金	266,462,364.89	342,419,766.27
合 计	6,444,043,132.01	6,598,689,980.72

2. 交易性金融资产

项 目	2026年6月30日	2025年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,860,000.00	58,794,320.80
其中:理财产品	32,860,000.00	58,794,320.80

3. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2026年6月30日	2025年12月31日
1年以内	69,807,992.96	99,535,746.16
1至2年	72,892,662.22	81,886,962.22
2至3年	15,823,638.02	22,245,062.22
3至4年	4,845,030.61	5,448,521.61
4至5年	75,486.43	75,486.43
5年以上	8,350,025.30	8,350,025.30
小 计	171,794,835.54	217,541,803.94

账 龄	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
减：坏账准备	12,403,171.62	14,739,777.32
合 计	159,391,663.92	202,802,026.62

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	171,794,835.54	100.00	12,403,171.62	7.22	159,391,663.92
1. 组合 1	76,227,247.92	44.37	12,318,037.12	16.16	63,909,210.80
2. 组合 2	95,567,587.62	55.63	85,134.50	0.09	95,482,453.12
合 计	171,794,835.54	100.00	12,403,171.62	7.22	159,391,663.92

(续上表)

类 别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	217,541,803.94	100.00	14,739,777.32	6.78	202,802,026.62
1. 组合 1	110,463,763.46	50.78	14,641,213.38	13.25	95,822,550.08
2. 组合 2	107,078,040.48	49.22	98,563.94	0.09	106,979,476.54
合计	217,541,803.94	100.00	14,739,777.32	6.78	202,802,026.62

坏账准备计提的具体说明：

于 2026 年 6 月 30 日，按组合 1 计提坏账准备的应收账款

账 龄	2026 年 6 月 30 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	54,724,048.61	-	-	76,177,235.95	-	-
1-2 年	4,285,785.35	428,578.55	10.00	12,448,387.35	1,244,838.75	10.00
2-3 年	4,228,607.09	1,268,582.13	30.00	8,245,842.29	2,473,752.69	30.00
3-4 年	4,693,439.44	2,346,719.72	50.00	5,296,930.44	2,648,465.22	50.00
4-5 年	42,421.43	21,210.72	50.00	42,421.43	21,210.72	50.00
5 年以上	8,252,946.00	8,252,946.00	100.00	8,252,946.00	8,252,946.00	100.00
合 计	76,227,247.92	12,318,037.12	16.16	110,463,763.46	14,641,213.38	13.25

于 2026 年 6 月 30 日，按组合 2 计提坏账准备的应收账款

款项性质	2026 年 6 月 30 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 2	95,567,587.62	85,134.50	0.09	107,078,040.48	98,563.94	0.09

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

(3) 坏账准备的变动情况

类 别	2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				2026 年 6 月 30 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	14,739,777.32	-81,329.44	-	-	2,255,276.26	12,403,171.62

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 105,966,808.09 元，占应收账款期末余额合计数的比例 61.68%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 8,329,903.21 元。

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	161,904,058.55	3.32	325,938,962.02	6.43
1 至 2 年	149,454,730.99	3.06	154,946,150.43	3.06
2 至 3 年	35,204,396.48	0.72	35,213,129.54	0.70
3 年以上	4,543,596,691.40	92.91	4,549,280,945.26	89.81
合 计	4,890,159,877.42	100.01	5,065,379,187.25	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 3,618,263,211.55 元，占预付款项期末余额合计数的比例 73.99%。

5. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	10,573,082,813.57	11,447,434,608.72
合 计	10,573,082,813.57	11,447,434,608.72

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内	2,397,873,871.09	2,617,555,170.63
1 至 2 年	396,573,089.18	581,251,261.88
2 至 3 年	580,638,532.78	929,022,520.72
3 至 4 年	2,576,032,433.24	2,692,033,639.83
4 至 5 年	1,162,996,583.60	1,163,893,601.37
5 年以上	3,467,938,583.48	3,473,616,841.84
小 计	10,582,053,093.37	11,457,373,036.27
减：坏账准备	8,970,279.80	9,938,427.55
合 计	10,573,082,813.57	11,447,434,608.72

②按款项性质分类情况

款项性质	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
往来款	4,114,146.78	3,453,216.37
备用金	3,629,787.78	1,473,822.40
押金保证金	130,201,527.43	106,679,304.01
代建单位往来款	1,857,551,277.61	1,956,443,699.55
关联方往来款	4,873,160,168.63	5,960,214,772.35
政府往来款	1,768,845,174.80	1,774,997,966.11
专项资金	1,767,853,469.39	1,583,085,907.23
其他	176,697,540.95	71,024,348.25
小 计	10,582,053,093.37	11,457,373,036.27
减：坏账准备	8,970,279.80	9,938,427.55
合 计	10,573,082,813.57	11,447,434,608.72

③按坏账计提方法分类披露

坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	2026 年 6 月 30 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	10,581,563,253.76	8,480,440.19	10,573,082,813.57	11,456,883,196.66	9,448,587.94	11,447,434,608.72
第二阶段	-	-	-	-	-	-
第三阶段	489,839.61	489,839.61	-	489,839.61	489,839.61	-
合 计	10,582,053,093.37	8,970,279.80	10,573,082,813.57	11,457,373,036.27	9,938,427.55	11,447,434,608.72

处于第一阶段的其他应收款坏账准备：

类 别	2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	10,581,563,253.76	0.08	8,480,440.19	10,573,082,813.57
组合 1	7,709,211.44	4.24	326,944.47	7,382,266.97
组合 2	10,573,854,042.32	0.08	8,153,495.72	10,565,700,546.60
合 计	10,581,563,253.76	0.08	8,480,440.19	10,573,082,813.57

(续上表)

类 别	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	11,456,883,196.66	0.08	9,448,587.94	11,447,434,608.72
组合 1	7,709,211.44	4.24	326,944.47	7,382,266.97
组合 2	11,449,173,985.22	0.08	9,121,643.47	11,440,052,341.75
合 计	11,456,883,196.66	0.08	9,448,587.94	11,447,434,608.72

处于第三阶段的其他应收款坏账准备:

类 别	2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	489,839.61	100.00	489,839.61	-

(续上表)

类 别	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	489,839.61	100.00	489,839.61	-

本期坏账准备计提金额的依据:

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

④坏账准备的变动情况

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)	
2025 年 12 月 31 日余额	9,448,587.94	-	489,839.61	9,938,427.55
2025 年 12 月 31 日余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	-968,147.75	—	—	-968,147.75
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2026 年 6 月 30 日余额	8,480,440.19	—	489,839.61	8,970,279.80

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 5,582,946,616.01 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 52.76%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 4,833,305.03 元。

6. 存货

(1) 存货分类

项 目	2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,372,599.14	—	1,372,599.14
库存商品	3,200,465,443.50	—	3,200,465,443.50
开发成本	54,035,634,521.77	20,498,966.38	54,015,135,555.39
开发产品	9,330,036,181.75	143,940,499.04	9,186,095,682.71
合 计	66,567,508,746.16	164,439,465.42	66,403,069,280.74

(续上表)

项 目	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,425,864.93	—	1,425,864.93
库存商品	4,014,100,503.44	—	4,014,100,503.44
开发成本	72,974,529,660.02	20,498,966.38	72,954,030,693.64
开发产品	9,988,893,111.27	143,940,499.04	9,844,952,612.23
合 计	86,978,949,139.66	164,439,465.42	86,814,509,674.24

(2) 存货跌价准备或合同履约成本减值准备

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2026 年 6 月 30 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	20,498,966.38	-	-	-	-	20,498,966.38
开发产品	143,940,499.04	-	-	-	-	143,940,499.04
合 计	164,439,465.42	-	-	-	-	164,439,465.42

7. 一年内到期的非流动资产

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应收款	-	47,460,000.00
小 计	-	47,460,000.00
减：减值准备	-	-
合 计	-	47,460,000.00

8. 其他流动资产

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
增值税借方余额重分类	1,077,752,308.08	1,291,621,008.68
预缴企业所得税	227,059,336.93	173,422,112.72
预缴城建税	22,503,449.92	21,099,400.86
预缴教育费附加	16,581,315.23	15,648,833.30
预缴土地增值税	528,390,832.74	685,747,139.26
预缴其他税款	4,224,011.91	3,499,744.60
合同取得成本	3,709,002.63	9,067,330.54
合 计	1,880,220,257.44	2,200,105,569.96

9. 长期应收款

项 目	2026 年 6 月 30 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
南京市六合区金牛湖新市镇建设投资有限公司	143,900,000.00	-	143,900,000.00	143,900,000.00	-	143,900,000.00
合 计	143,900,000.00	-	143,900,000.00	143,900,000.00	-	143,900,000.00

10. 长期股权投资

被投资单位	2025 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
(一) 合营企业						
南京安居贝客公寓管理有限公司	6,154,874.68	-	-	-	-	-
南京鲁能城建开发有限公司	42,776,190.45	-	-	-	-	-
南京安厦房屋安全鉴定检测事务所有限公司 [注 8]	57,043,070.29	-	-	-	-	-

被投资单位	2025 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
南京房地产测绘事务所有限公司[注 8]	57,393,813.41	-	-	-	-	-
合营企业小计	163,367,948.83	-	-	-	-	-
(二) 联营企业						
南京鑫颐联置业顾问有限公司	-	-	-	-	-	-
南京康安置业有限公司	134,257,335.22	-	-	-	-	-
江苏宁淮智能制造产业园开发建设有限公司	102,667,504.48	-	-	-	-	-
南京江北新区测绘有限公司	4,529,836.64	-	-	-	-	-
南京建邦生态环境发展有限公司	6,457,250.93	-	-	-	-	-
南京颐铎居置业有限公司	-	-	-	-	-	-
南京扬子文化商业发展有限公司	2,345,429.11	-	-	-	-	-
阳光绿城物业服务(南京)有限公司	14,984,844.42	-	-	-	-	-
苏州姑苏金颐松茂居酒店管理有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-
南京安居建合建筑科技有限公司	-	-	-	-	-	-
扬州广颐酒店管理有限公司	110,000.00	300,000.00	-	-	-	-
南京星燕房地产开发有限公司	145,648,657.06	-	-	-	-	-
南京颐乐置业有限公司	7,081,552.03	-	-	-	-	-
南京宁燕置业有限公司[注 5]	15,334,452.00	-	-	-	-	-
南京海颐房地产开发有限公司	96,081,202.32	-	-	-	-	-
南京颐燕置业有限公司	8,234,529.97	-	-	-	-	-
南京华颐房地产开发有限公司	537,745,125.21	-	-	-	-	-
南京市颐辉置业有限公司	371,646,700.65	-	-	-	-	-
镇江颐润中南置业公司	21,837,055.55	-	-	-	-	-
南通市建宏置业有限公司	35,652,699.71	-	-	-	-	-
南京悦颐房地产开发有限公司	95,625,783.49	-	-	-	-	-
南京尚宸房地产开发有限公司	394,279,830.86	-	-	-	-	-
南京悦霖房地产开发有限公司	42,902,210.80	-	-	-	-	-
江苏宜居建设工程有限公司	16,438,292.43	-	-	-16,438,292.43	-	-
南京聚盛房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
苏州颐万居置业有限公司	529,748,694.61	-	-	-	-	-
南京颐新居置业有限公司	46,756,959.75	-	-	-	-	-
南京悦怡装饰有限公司	3,122,977.19	-	-	-	-	-
南京颐润房地产置业有限公司	-	-	-	-	-	-

被投资单位	2025 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
南京奥颐房地产开发有限公司	25,080,696.10	-	-	-	-	-
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	3,862,954.98	-	-	-	-	-
江苏省宁淮智能制造产业园投资发展有限公司	40,926,809.35	-	-	-	-	-
南京颐盛居置业有限公司[注 1]	26,140,000.00	-	-	-	-	-
太仓颐泽居置业有限公司[注 2]	860,877.79	-	-	-	-	-
南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司[注 3]	11,779,557.40	-	-	-	-	-
南京长虹城市更新发展有限公司[注 3]	-	-	-	-	-	-
南京颐悦商业管理有限公司	5,499,317.23	-	-	-	-	-
南京港发置业有限公司	4,933,104.65	-	-	-	-	-
南京锦安中垠房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
南京元成文化商旅有限公司	-	-	-	-	-	-
南京颐成房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
南京颐璟装饰工程有限公司[注 4]	-	-	-	-	-	-
南京安江置业有限公司	-	-	-	-	-	-
联营企业小计	2,760,572,241.93	300,000.00	-	-16,438,292.43	-	-
(三) 其他长期股权投资						
南京花园置业有限公司[注 6]	20,000,000.00	-	-	-	-	-
南京安燕置业有限公司[注 7]	20,000,000.00	-	-	-	-	-
其他长期股权投资小计	40,000,000.00	-	-	-	-	-
合 计	2,963,940,190.76	300,000.00	-	-16,438,292.43	-	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			2026 年 6 月 30 日	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
(一) 合营企业					
南京安居贝客公寓管理有限公司	-	-	-	6,154,874.68	-
南京鲁能城建开发有限公司	-	-	-42,776,190.45	-	-
南京安厦房屋安全鉴定检测事务有限公司[注 8]	-	-	-	57,043,070.29	-
南京房地产测绘事务有限公司[注 8]	-	-	-	57,393,813.41	-
合营企业小计	-	-	-42,776,190.45	120,591,758.38	-
(二) 联营企业					

被投资单位	本期增减变动			2026 年 6 月 30 日	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
南京鑫颐联置业顾问有限公司	-	-	-	-	-
南京康安置业有限公司	-	-	-	134,257,335.22	-
江苏宁淮智能制造产业园开发建设有限公司	-	-	-	102,667,504.48	-
南京江北新区测绘有限公司	-	-	-	4,529,836.64	-
南京建邦生态环境发展有限公司	-	-	-6,457,250.93	-	-
南京颐铎居置业有限公司	-	-	134,792,005.72	134,792,005.72	-
南京扬子文化商业发展有限公司	-	-	-	2,345,429.11	-
阳光绿城物业服务（南京）有限公司	-	-	-	14,984,844.42	-
苏州姑苏金颐松茂居酒店管理有限公司	-	-	-	8,000,000.00	-
南京安居建合建筑科技有限公司	-	-	-	-	-
扬州广颐酒店管理有限公司	-	-	-	410,000.00	-
南京星燕房地产开发有限公司	-	-	-145,648,657.06	-	-
南京颐乐置业有限公司	-	-	-	7,081,552.03	-
南京宁燕置业有限公司[注 5]	-	-	-15,334,452.00	-	-
南京海颐房地产开发有限公司	-	-	-	96,081,202.32	-
南京颐燕置业有限公司	-	-	-	8,234,529.97	-
南京华颐房地产开发有限公司	-	-	-	537,745,125.21	-
南京市颐辉置业有限公司	-	-	-	371,646,700.65	-
镇江颐润中南置业公司	-	-	-	21,837,055.55	-
南通市建宏置业有限公司	-	-	-	35,652,699.71	-
南京悦颐房地产开发有限公司	-	-	-	95,625,783.49	-
南京尚宸房地产开发有限公司	-	-	-	394,279,830.86	-
南京悦霖房地产开发有限公司	-	-	-	42,902,210.80	-
江苏宜居建设工程有限公司	-	-	-	-	-
南京聚盛房地产开发有限公司	-	-	-	-	-
苏州颐万居置业有限公司	-	-	-	529,748,694.61	-
南京颐新居置业有限公司	-	-	-	46,756,959.75	-
南京悦怡装饰有限公司	3,122,977.19	-	-	-	-
南京颐润房地产置业有限公司	-	-	-	-	-
南京奥颐房地产开发有限公司	-	-	-	25,080,696.10	-
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	-	-	-	3,862,954.98	-
江苏省宁淮智能制造产业园投资发展有限公司	-	-	-	40,926,809.35	-
南京颐盛居置业有限公司[注 1]	-	-	-	26,140,000.00	-

被投资单位	本期增减变动			2026 年 6 月 30 日	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
太仓颐泽居置业有限公司[注 2]	-	-	-	860,877.79	-
南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司[注 3]	-	-	-	11,779,557.40	-
南京长虹城市更新发展有限公司[注 3]	-	-	-	-	-
南京颐悦商业管理有限公司	-	-	-	5,499,317.23	-
南京港发置业有限公司	-	-	-	4,933,104.65	-
南京锦安中垠房地产开发有限公司	-	-	-	-	-
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	-	-	-	-	-
南京元成文化商旅有限公司	-	-	-	-	-
南京颐成房地产开发有限公司	-	-	-	-	-
南京颐璟装饰工程有限公司[注 4]	-	-	-	-	-
南京安江置业有限公司	-	-	79,710,870.13	79,710,870.13	-
联营企业小计	3,122,977.19	-	47,062,515.86	2,788,373,488.17	-
(三) 其他长期股权投资					-
南京花园置业有限公司[注 6]	-	-	-	20,000,000.00	-
南京安燕置业有限公司[注 7]	-	-	-	20,000,000.00	-
其他长期股权投资小计	-	-	-	40,000,000.00	-
合 计	3,122,977.19	-	4,286,325.41	2,948,965,246.55	-

[注 1]2025 年 12 月，南京颐居建设集团有限公司对南京颐盛居置业有限公司丧失控制权但能施加重大影响，从成本法转为权益法核算。

[注 2]2021 年子公司南京颐居建设集团有限公司因项目建设对太仓颐泽居置业有限公司股权投资，根据出资协议约定，账面采用权益法核算。

[注 3]南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司、南京长虹城市更新发展有限公司的合作协议中均有“股东各方按照持有的股权比例行使表决权，股东会行使上述职权，必须经代表 100%表决权的股东同意方可通过并生效”规定，不能独立控制项目公司的重大经营决策，根据企业会计准则的相关规定，应采用权益法核算。

[注 4]南京颐璟装饰工程有限公司成立于 2021 年 1 月，由建发公司投资成立的全资子公司，注册资本金 500.00 万元，因颐和源璟项目为市政府纾困项目，南京颐璟装饰工程有限公司参与的相关装修业务不符合享有可变回报之规定，故未将其纳入本公司合并范围。

[注 5]南京宁燕置业有限公司由南京高科置业有限公司、南京迅燕建设有限公司于 2022 年 8 月 1 日共同出资成立，注册资本 20,000.00 万元，其中：南京高科置业有限公司出资 18,000.00 万元，股权比例占 90.00%；南京迅燕建设有限公司出资 2,000.00 万元，股权比例占 10.00%，据出资协议

约定，项目公司设董事会，董事会由 3 人组成，其中南京迅燕建设有限公司委派 1 人，对南京宁燕置业有限公司有重大影响，采用权益法核算。

[注 6] 南京花园置业有限公司系 2015 年度设立公司，出资人为子公司安居保障房公司独资。根据子公司安居保障房公司与南京经济技术开发区管委会于 2015 年 6 月 11 日签订的“龙潭新市镇经济适用房项目委托建设协议书”第七条之 1 约定：南京经济技术开发区管委会在项目交房后半年内启动项目子公司的整体回购工作，一年内完成。回购工作按照南京市国资委相关要求，回购价格不低于子公司安居保障房公司投入资本金及利息，回购时同时结清项目管理费。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中第二章合并范围第七条之规定：合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因子公司安居保障房公司参与被投资方的相关活动不符合享有可变回报之规定，故未将南京花园置业有限公司纳入本公司合并范围。

[注 7] 南京安燕置业有限公司系 2018 年度新设立公司，出资人为子公司安居保障房公司独资。根据子公司安居保障房公司与南京新厦房地产开发有限公司于 2017 年 12 月 22 日签订的“鼓楼区保障房项目委托建设协议书”第二条之 3 约定：南京新厦房地产开发有限公司应在项交付后半年内启动项目子公司的整体回购工作，并于一年内完成。收购项目子公司的股权转让价格及回购工作按照南京市国资委相关要求。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中第二章合并范围第七条之规定：合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因子公司安居保障房公司参与被投资方的相关活动不符合享有可变回报之规定，故未将南京安燕置业有限公司纳入本公司合并范围。

[注 8] 根据《中共南京市委办公厅南京人民政府办公厅印发〈推进市级党政机关事业单位所办企业清理脱钩的实施方案〉通知》、市政府关于市房产局所属企业清理脱钩有关工作请示的批示，将南京安厦房屋安全鉴定检测事务所有限公司和南京房地产测绘事务所有限公司无偿划转给安居集团，并约定了 3-5 年过渡期，安居集团考虑到目前尚未达到实际控制，暂按权益法核算。

11. 其他权益工具投资

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增减变动					2026 年 6 月 30 日
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他	
南京长江发展股份有限公司[注 1]	26,680,000.00	-	-	-	-	-	26,680,000.00
长江经济联合发展（集团）股份有限公司[注 1]	52,460,308.00	-	-	-	-	-	52,460,308.00
南京国资混改基金有限公司[注 2]	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00
南京紫金山英才创新创业投资基金合伙企业（有	30,000,000.00	-	-	-	-	-	30,000,000.00

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增减变动					2026 年 6 月 30 日
		追加 投资	减少 投资	本期计入其他综 合收益的利得	本期计入其他 综合收益的损 失	其他	
限合伙)							
南京证券股份有 限公司	475,200,000.00	-	-	-81,000,000.00	-	-	394,200,000.00
南京市科技创新 投资有限责任公 司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00
南京城建历史文 化街区开发有限 责任公司	77,826,210.89	-	-	-	-	-	77,826,210.89
南京聚宝山旅游 产业发展有限公司	15,000,000.00	-	-	-	-	-	15,000,000.00
南京栖霞水务发 展有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-30,000,000.00	-
小江河（南京） 文化旅游发展有 限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
南京市燕子矶片 区整治开发有限 责任公司	-	-	-			4,366,757,913.09	4,366,757,913.09
合 计	1,117,166,518.89	-	-	-81,000,000.00	-	4,336,757,913.09	5,372,924,431.98

(续上表)

项 目	本期确认的 股利收入	累计计入其他综合 收益的利得	累计计入 其他综合 收益的损 失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	指定为以公允 价值计量且其 变动计入其他 综合收益的原 因	其他综合收益 转入留存收益 的原因
南京长江发展股份有限 公司[注 1]	-	10,827,417.60	-	-	非交易性	
长江经济联合发展（集 团）股份有限公司[注 1]	-	6,101,503.40	-	-	非交易性	
南京国资混改基金有限 公司[注 2]	-	35,600,000.00	-	-	非交易性	
南京紫金山英才创新创 业投资基金合伙企业 （有限合伙）	-	-	-	-	非交易性	
南京证券股份有限公司	-	185,680,000.00	-	-	非交易性	
南京市科技创新投资有 限责任公司	-	-	-	-	非交易性	
南京城建历史文化街区 开发有限责任公司	-	-	-	-	非交易性	
南京聚宝山旅游产业发 展有限公司	-	888,834.59	-	-	非交易性	
南京栖霞水务发展有限 公司	-	-	-	-	非交易性	
小江河（南京）文化旅 游发展有限公司	-	-	-	-	非交易性	
合 计	-	239,097,755.59	-	-		

[注 1] 本公司持有的长江经济联合发展（集团）股份有限公司（以下简称上海长发）、南京长江发展股份有限公司（以下简称南京长发）的股权，系根据南京人民政府国有资产监督管理委员会、南京市财政局于 2013 年 8 月 15 日印发的“关于划转上海长发公司和南京长发公司股权的通知”（宁国资委[2013]154 号）无偿受让所得，同时根据该文件，本公司统一代管江宁区财政局等 12 个区级机构、南京银行、南京永达（集团）股份有限公司等单位出资认购的上海长发和南京长发的股权。另外，本公司无偿受让南京市水利局 28 万股南京长发公司的股权。本公司代持的股本金额合计 13,767,464.26 元。

[注 2] 根据《关于组建南京市国有企业混合所有制改革促进基金的建议方案》，南京国资混改基金有限公司是贯彻落实《有关深化国有企业改革的指导意见》（中发〔2015〕22 号）、《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》（国发〔2015〕54 号）等精神，推动国有资本和社会资本有序融合、共同发展，采用母子基金的模式，由紫金集团牵头、各相关市属集团参与。一期资金预计投资额在 10-20 亿，其中安居集团已出资 2.00 亿元，占实收资本的 10%。

12. 投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
1. 2025 年 12 月 31 日	10,824,151,477.20
2. 本期增加金额	330,472,456.35
（1）外购	325,424,886.17
（2）存货\固定资产\在建工程\其他非流动资产转入	5,047,570.18
（3）企业合并增加	-
（4）公允价值变动	-
3. 本期减少金额	3,137,434,600.00
（1）处置	-
（2）其他转出	3,137,434,600.00
（3）公允价值变动	-
4. 2026 年 6 月 30 日	8,017,189,333.55

（2）本期新增采用公允价值计量的投资性房地产情况

项目名称	原会计核算科目	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	变动时间
岱山中路 8 号	存货	3,379,138.80	3,379,138.80	3,379,138.80	2026 年 1 月
紫悦广场	存货	1,668,431.38	1,668,431.38	1,668,431.38	2026 年 4 月

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
1934 第 1 号楼	13,903,045.66	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 2 号楼	6,387,080.33	规划调整, 尚未办取新证, 原 798.3 m²有证
1934 第 3 号楼	6,181,947.15	规划调整, 尚未办取新证, 原 603.51 m²有证
1934 第 4 号楼	4,207,048.61	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 5 号楼	2,341,245.76	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 6 号楼	2,895,942.13	规划调整, 尚未办取新证, 原 145.08 m²有证
1934 第 7 号楼	5,974,714.84	规划调整, 尚未办取新证, 原 908.91 m²有证
1934 第 8 号楼	7,576,213.09	规划调整, 尚未办取新证, 原 908.91 m²有证
1934 第 9 号楼	4,214,156.69	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 10 号楼	8,358,556.61	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 11 号楼	8,604,747.27	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 12 号楼	5,026,387.89	规划调整, 尚未办取新证, 原 608.58 m²有证
1934 第 13 号楼	1,962,872.84	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 第 14 号楼	2,077,945.68	规划调整, 尚未办取新证, 原 148.19 m²有证
1934 北侧门卫	85,672.95	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 南侧物管楼	1,570,459.29	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 配套及其他工程	22,597,686.31	规划调整, 更新改造, 尚未办取
1934 地块	28,122,576.90	规划调整, 尚未办取
建宁路 297 号 1 号楼 (仪凤园项目)	53,944,855.22	未通过竣工验收手续
建宁路 297 号 2 号楼 (仪凤园项目)	31,684,024.88	原拆迁地块内应拆迁房屋, 根据市主要领导要求保留出新后的建筑, 对于该建筑的建设许可和产权登记问题, 相关部门至今未给予明确意见, 目前仍未取得房产证。原产权人已不存在, 无法办理产权证过户
建宁路 297 号地下车库	25,696,699.51	尚未办取
西花岗西商业用地	88,596,400.00	尚未办取
珑臺台租赁社区地下车库	15,873,400.00	尚未办取
鼓楼区虎踞路 45 号一单元 102 室、103 室	3,403,600.00	正在办理
鼓楼区虎踞路 45 号一单元 101 室	1,198,700.00	正在办理
玄武区晏公庙西村 19 幢 607 室	1,014,500.00	正在办理
玄武区锁金村 5 号 6 幢 105 室	1,168,700.00	正在办理
玄武区佛心桥 43 号 8 幢 603 室	1,522,300.00	正在办理

13. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
固定资产	1, 588, 399, 570. 61	1, 606, 496, 045. 62
固定资产清理	-	-
合 计	1, 588, 399, 570. 61	1, 606, 496, 045. 62

(2) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子、办公设备 及其他	合 计
一、账面原值：					
1. 2025 年 12 月 31 日	1, 773, 511, 437. 77	8, 345, 499. 07	8, 069, 998. 94	85, 935, 341. 39	1, 875, 862, 277. 17
2. 本期增加金额	-	-	-	31, 335. 64	31, 335. 64
（1）购置	-	-	-	31, 335. 64	31, 335. 64
（2）企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	1, 855, 289. 05	2, 672, 503. 18	4, 527, 792. 23
（1）处置或报废	-	-	922, 128. 05	39, 380. 00	961, 508. 05
（2）企业出表减少	-	-	933, 161. 00	2, 633, 123. 18	3, 566, 284. 18
4. 2026 年 6 月 30 日	1, 773, 511, 437. 77	8, 345, 499. 07	6, 214, 709. 89	83, 294, 173. 85	1, 871, 365, 820. 58
二、累计折旧					
1. 2025 年 12 月 31 日	179, 252, 869. 07	7, 125, 045. 49	6, 803, 522. 53	76, 184, 794. 46	269, 366, 231. 55
2. 本期增加金额	11, 686, 082. 04	464, 505. 07	443, 543. 93	4, 966, 736. 45	17, 560, 867. 49
（1）计提	11, 686, 082. 04	464, 505. 07	443, 543. 93	4, 966, 736. 45	17, 560, 867. 49
（2）企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	1, 766, 914. 64	2, 193, 934. 43	3, 960, 849. 07
（1）处置或报废	-	-	876, 278. 55	38, 117. 00	914, 395. 55
（2）企业出表减少	-	-	890, 636. 09	2, 155, 817. 43	3, 046, 453. 52
4. 2026 年 6 月 30 日	190, 938, 951. 11	7, 589, 550. 56	5, 480, 151. 82	78, 957, 596. 48	282, 966, 249. 97
三、减值准备					
四、固定资产账面价值					
1. 2026 年 6 月 30 日账面价值	1, 582, 572, 486. 66	755, 948. 51	734, 558. 07	4, 336, 577. 37	1, 588, 399, 570. 61
2. 2025 年 12 月 31 日账面价值	1, 594, 258, 568. 70	1, 220, 453. 58	1, 266, 476. 41	9, 750, 546. 93	1, 606, 496, 045. 62

14. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
在建工程	3, 175, 555. 83	2, 876, 245. 14

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
工程物资	-	-
合 计	3,175,555.83	2,876,245.14

(2) 在建工程

项 目	2026 年 6 月 30 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
系统开发服务	2,690,443.98	-	2,690,443.98	2,690,443.98	-	2,690,443.98
工程改造	485,111.85	-	485,111.85	185,801.16	-	185,801.16
合 计	3,175,555.83	-	3,175,555.83	2,876,245.14	-	2,876,245.14

15. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值：		
1. 2025 年 12 月 31 日	203,397,257.86	203,397,257.86
2. 本期增加金额	3,100,980.71	3,100,980.71
3. 本期减少金额	29,003,491.10	29,003,491.10
4. 2026 年 6 月 30 日	177,494,747.47	177,494,747.47
二、累计折旧		
1. 2025 年 12 月 31 日	67,247,967.77	67,247,967.77
2. 本期增加金额	8,612,317.86	8,612,317.86
（1）计提	8,612,317.86	8,612,317.86
3. 本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
4. 2026 年 6 月 30 日	75,860,285.63	75,860,285.63
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 2026 年 6 月 30 日账面价值	101,634,461.84	101,634,461.84
2. 2025 年 12 月 31 日账面价值	136,149,290.09	136,149,290.09

16. 无形资产

项 目	软件	土地使用权	车位使用权	商标、著作权	合 计
一、账面原值					
1. 2025 年 12 月 31 日	26,178,089.12	31,778,027.14	800,250.00	2,735,667.03	61,492,033.29
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
（1）购置	-	-	-	-	-
（2）在建工程转入	-	-	-	-	-

项 目	软件	土地使用权	车位使用权	商标、著作权	合 计
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	1,267,679.24	-	-	-	1,267,679.24
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 企业出表减少	1,267,679.24	-	-	-	1,267,679.24
4. 2026 年 6 月 30 日	24,910,409.88	31,778,027.14	800,250.00	2,735,667.03	60,224,354.05
二、累计摊销					
1. 2025 年 12 月 31 日	15,226,652.86	6,355,605.59	536,835.06	79,776.66	22,198,870.17
2. 本期增加金额	1,471,677.86	614,278.41	51,885.88	7,710.53	2,145,552.68
(1) 计提	1,471,677.86	614,278.41	51,885.88	7,710.53	2,145,552.68
3. 本期减少金额	988,010.43	-	-	-	988,010.43
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 企业出表减少	988,010.43	-	-	-	988,010.43
4. 2026 年 6 月 30 日	15,710,320.29	6,969,884.00	588,720.94	87,487.19	23,356,412.42
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 2026 年 6 月 30 日账面价值	9,200,089.59	24,808,143.14	211,529.06	2,648,179.84	36,867,941.63
2. 2025 年 12 月 31 日账面价值	10,951,436.26	25,422,421.55	263,414.94	2,655,890.37	39,293,163.12

17. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2025 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2026 年 6 月 30 日
		企业合并形成的	其他增加	处置	其他减少	
江苏元龙房地产开发有限公司	12,835,649.68	-	-	-	-	12,835,649.68
南京汇杰建设有限公司	6,558,053.37	-	-	-	-	6,558,053.37
南京颐和企业管理有限责任公司	125,362.44	-	-	-	-	125,362.44
安居福仁（南京）养老服务有限公司	1,839,013.21	-	-	-	-	1,839,013.21
合 计	21,358,078.70	-	-	-	-	21,358,078.70

18. 长期待摊费用

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2026 年 6 月 30 日
			本期摊销	其他减少	
装修费	108,341,489.56	1,602,011.31	8,473,476.00	11,794,878.14	89,675,146.73
岱山颐和居经营权	3,666,536.14	-	468,068.40	-	3,198,467.74
租赁房家具、家电等	26,705,004.22	37,049.50	5,435,480.09	-	21,306,573.63
其他	1,337,276.35	69,690.27	98,552.33	15,188.49	1,293,225.80

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2026 年 6 月 30 日
			本期摊销	其他减少	
合 计	140,050,306.27	1,708,751.08	14,475,576.82	11,810,066.63	115,473,413.90

19. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项 目	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值损失	8,612,474.36	2,153,118.60	8,612,474.36	2,153,118.60
信用减值损失	18,002,188.00	4,500,547.00	18,792,221.50	4,695,684.30
内部交易未实现利润	46,343,236.00	11,585,809.00	210,880,502.52	52,720,125.63
新租赁准则可抵扣暂时性差异	138,698,009.13	34,674,502.29	138,698,009.13	34,674,502.29
车位成本分摊	50,942,739.64	12,735,684.91	50,942,739.64	12,735,684.91
投资性房地产可抵扣暂时性差异	21,707,371.55	5,426,842.90	21,707,371.55	5,426,842.90
非同一控制企业合并资产评估增值	21,808.20	4,361.63	21,808.20	4,361.63
合 计	284,327,826.88	71,080,866.33	449,655,126.90	112,410,320.26

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项 目	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	2,381,114.39	566,704.64	2,381,114.39	566,704.64
其他权益工具投资公允价值变动	94,200,000.00	23,550,000.00	175,200,000.00	43,800,000.00
新租赁准则应纳税暂时性差异	135,864,672.46	33,966,168.11	135,864,672.46	33,966,168.11
投资性房地产应纳税暂时性差异	1,585,478,257.08	396,369,564.27	1,923,609,572.95	480,902,393.24
合 计	1,817,924,043.93	454,452,437.02	2,237,055,359.80	559,235,265.99

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	35,044,433.59	36,036,432.74	35,044,433.59	77,365,886.67
递延所得税负债	35,044,433.59	419,408,003.43	35,044,433.59	524,190,832.40

20. 其他非流动资产

项 目	2026 年 6 月 30 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
燕子矶 G32 地块办公楼 订购首付款	-	-	-	33,345,075.00	-	33,345,075.00
临江路一期八年无息乐 居雅安置房贷款	-	-	-	1,673,766.00	-	1,673,766.00
燕子矶新城保障房八年 无息贷款	-	-	-	5,030,142.00	-	5,030,142.00
预付长期资产款	-	-	-	348,968.80	-	348,968.80
合 计	-	-	-	40,397,951.80	-	40,397,951.80

21. 短期借款

借款类别	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
担保借款	11,000,000.00	33,724,085.41
应计利息	6,447.22	-
合 计	11,006,447.22	33,724,085.41

22. 应付票据

种 类	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	21,380,973.79	19,212,409.42
合 计	21,380,973.79	19,212,409.42

23. 应付账款

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	2,034,753,717.76	2,483,692,765.66
1 至 2 年（含 2 年）	763,296,284.61	881,202,735.41
2 至 3 年（含 3 年）	1,860,900,110.41	1,866,964,610.94
3 年以上	984,439,394.22	987,461,657.88
合 计	5,643,389,507.00	6,219,321,769.89

24. 预收款项

账 龄	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	63,602,074.26	40,604,604.74
1 至 2 年（含 2 年）	351,823.59	351,823.59
2 至 3 年（含 3 年）	-	-
3 年以上	112,669.26	112,669.26
合 计	64,066,567.11	41,069,097.59

25. 合同负债

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
合同负债	4,079,782,174.21	9,103,288,081.32

26. 应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
一、短期薪酬	64,155,897.43	114,526,444.94	163,097,014.17	15,585,328.20
二、离职后福利-设定提存计划	8,196,240.40	15,601,927.89	21,434,675.37	2,363,492.92
三、辞退福利	250,000.00	880,182.84	1,078,182.84	52,000.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	72,602,137.83	131,008,555.67	185,609,872.38	18,000,821.12

(2) 短期薪酬列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	59,973,646.86	90,066,766.12	136,157,854.57	13,882,558.41
二、职工福利费	2,070,985.35	2,695,504.74	3,990,658.53	775,831.56
三、社会保险费	731,985.13	8,268,348.77	8,869,506.81	130,827.09
其中：医疗保险费	346,397.53	6,353,556.36	6,673,306.76	26,647.13
工伤保险费	532.98	396,914.32	397,389.84	57.46
生育保险费	554.62	722,549.18	723,103.80	-
补充医疗险	384,500.00	795,328.91	1,075,706.41	104,122.50
四、住房公积金	16,694.00	11,654,244.88	11,646,664.88	24,274.00
五、工会经费和职工教育经费	1,362,586.09	1,841,580.43	2,432,329.38	771,837.14
合 计	64,155,897.43	114,526,444.94	163,097,014.17	15,585,328.20

(3) 设定提存计划列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
1. 基本养老保险	37,101.99	14,615,758.77	14,649,625.08	3,235.68
2. 失业保险费	1,300.99	456,620.84	457,809.48	112.35
3. 企业年金缴费	8,157,837.42	529,548.28	6,327,240.81	2,360,144.89
合 计	8,196,240.40	15,601,927.89	21,434,675.37	2,363,492.92

27. 应交税费

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
企业所得税	11,568,357.87	33,660,407.13
个人所得税	669,100.87	610,912.02

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
印花税	308,060.41	657,772.51
增值税	6,149,698.74	37,531,595.62
土地增值税	89,548,606.87	91,903,844.38
土地使用税	282,247.06	1,750,957.67
房产税	9,578,815.91	20,162,504.95
城市维护建设税	2,242,983.49	3,364,370.04
教育费附加	881,912.34	1,681,356.28
环保税	403,915.94	756,925.43
合 计	121,633,699.50	192,080,646.03

28. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
应付利息	-	-
应付股利	68,950,000.00	68,950,000.00
其他应付款	7,383,412,034.21	16,142,045,655.48
合 计	7,452,362,034.21	16,210,995,655.48

(2) 应付股利

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
普通股股利	68,950,000.00	68,950,000.00

(3) 其他应付款

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,180,038,104.35	3,115,207,692.02
1 至 2 年（含 2 年）	1,181,060,854.53	4,678,038,892.20
2 至 3 年（含 3 年）	2,052,748,748.73	4,848,885,081.34
3 年以上	2,969,564,326.60	3,499,913,989.92
合 计	7,383,412,034.21	16,142,045,655.48

29. 一年内到期的非流动负债

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	4,877,790,034.66	6,244,662,845.78
一年内到期的长期借款利息	18,336,652.58	22,108,727.32
一年内到期的应付债券	4,134,076,800.00	2,243,341,800.00
一年内到期的应付债券利息	304,427,742.48	236,324,647.87

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应付款	5,020,000,000.00	1,355,000,000.00
一年内到期的长期应付款利息	16,850,000.00	22,354,430.55
一年内到期的租赁负债	730,457.43	15,689,860.94
合 计	14,372,211,687.15	10,139,482,312.46

30. 其他流动负债

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
待转销项税额	225,560,004.95	320,871,500.32

31. 长期借款

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
保证+质押借款	594,790,918.50	1,305,579,616.50
保证借款	10,058,553,432.94	10,775,466,721.43
抵押+保证借款	2,464,920,478.79	1,932,296,338.65
抵押借款	3,791,800,000.00	5,454,390,000.00
信用借款	3,635,400,000.00	143,900,000.00
合 计	20,545,464,830.23	19,611,632,676.58

32. 应付债券

（1）应付债券

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
21 南京安居债 01	2,240,000,000.00	2,239,265,000.00
22 南京安居 MTN001	359,820,000.00	359,820,000.00
22 南京安居 MTN002（绿色）	529,801,250.00	529,801,250.00
22 南京安居债 01	699,346,666.67	699,346,666.67
22 宁安 01	1,999,888,888.90	1,999,888,888.90
23 南京安居 MTN001（绿色）	500,000,000.00	500,000,000.00
23 宁安 01	1,595,000,000.00	1,660,000,000.00
23 宁安 02	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
24 南京安居 GN001（绿色中票）	500,000,000.00	500,000,000.00
24 宁安 02	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
24 宁建发	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
25 南京安居 GN001（绿色中票）	1,560,000,000.00	1,560,000,000.00
25 南京安居 GN002（绿色中票）	740,000,000.00	740,000,000.00
25 南京安居 PPN001（绿色）	1,810,000,000.00	1,810,000,000.00

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
25 南京安居 PPN002（绿色）	890,000,000.00	890,000,000.00
中信建投-南京安居宜悦城资产支持专项计划	634,942,400.00	636,980,800.00
小 计	19,658,799,205.57	19,725,102,605.57
减：一年内到期的应付债券	4,134,076,800.00	2,243,341,800.00
合 计	15,524,722,405.57	17,481,760,805.57

33. 租赁负债

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
租赁付款额	122,527,339.46	139,990,854.07

34. 长期应付款

（1）长期应付款分类列示

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
长期应付款	6,795,000,000.00	7,650,000,000.00
专项应付款	472,662,033.07	539,939,933.07
小 计	7,267,662,033.07	8,189,939,933.07
减：一年内到期的长期应付款项	5,020,000,000.00	1,355,000,000.00
合 计	2,247,662,033.07	6,834,939,933.07

（2）按款项性质列示长期应付款

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
融资租赁	-	375,000,000.00
债权投资计划	5,595,000,000.00	6,075,000,000.00
信托计划	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
小 计	6,795,000,000.00	7,650,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	5,020,000,000.00	1,355,000,000.00
合 计	1,775,000,000.00	6,295,000,000.00

（3）专项应付款明细项目

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
省级住房保障建设引导资金	92,000.00	-	-	92,000.00
岱山东路北延项目专项资金	453,000,000.00	-	-	453,000,000.00
保障房配套教育设施建设费	78,680,000.00	-	68,680,000.00	10,000,000.00
新燕街危旧房及棚户区改造	1,283,900.00	-	1,283,900.00	-
应天大街（雨花段）两侧建筑立面整治出新工程	153,716.59	-	-	153,716.59
招大引强奖金	36,000.00	-	36,000.00	-

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
地铁四号线孟北站地块保障房（二期商住地块）A 地块 2019 年市级建筑产业现代化示范项目	300,000.00	-	-	300,000.00
财政补助（学校）	1,200,000.00	-	1,200,000.00	-
龙蟠中路（秦淮段）建筑立面综合整治工程	369,900.00	-	-	369,900.00
党建工作经费补助	20,000.00	20,000.00	40,000.00	-
应天大街（秦淮段）两侧建筑立面整治出新工程	187,000.00	-	-	187,000.00
2022 年度南京市绿色建材示范项目奖补资金	-	6,600,000.00	658,000.00	5,942,000.00
PPP 项目专项补助资金	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-
南京市工业和信息化发展专项资金标杆应用场景引领项目	2,614,416.48	-	-	2,614,416.48
其他收益	3,000.00	-	-	3,000.00
合 计	539,939,933.07	6,620,000.00	73,897,900.00	472,662,033.07

35. 递延收益

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
政府补助	425,000.00	-	153,000.00	272,000.00

36. 实收资本

投资者名称	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日	
	出资金额	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)
南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	4,000,000,000.00	100.00	4,000,000,000.00	100.00

37. 资本公积

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
资本溢价	328,071,007.46	-	-	328,071,007.46
财政划拨转入	24,665,390,022.01	6,000,000.00	-	24,671,390,022.01
房产转入	535,504,308.92	-	-	535,504,308.92
无偿划转股权转入	257,866,132.01	-	-	257,866,132.01
其他资本公积	3,119,713,160.44	-	-	3,119,713,160.44
合 计	28,906,544,630.84	6,000,000.00	-	28,912,544,630.84

38. 其他综合收益

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期发生金额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	131,400,000.00	-81,000,000.00	-	-

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期发生金额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
其中：其他权益工具投资公允价值变动	131,400,000.00	-81,000,000.00	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	335,782,505.12	-	-	-
其中：自用房屋转投资性房地产	335,782,505.12	-	-	-
其他综合收益合计	467,182,505.12	-81,000,000.00	-	-

(续上表)

项 目	本期发生金额			2026 年 6 月 30 日
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-20,250,000.00	-60,750,000.00	-	70,650,000.00
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-20,250,000.00	-60,750,000.00	-	70,650,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	335,782,505.12
其中：自用房屋转投资性房地产	-	-	-	335,782,505.12
其他综合收益合计	-20,250,000.00	-60,750,000.00	-	406,432,505.12

39. 盈余公积

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
法定盈余公积	12,558,012.22	-	-	12,558,012.22

40. 未分配利润

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年度
调整前上期末未分配利润	2,289,711,134.59	2,231,022,536.51
调整期初未分配利润合计数	-	-
调整后期初未分配利润	2,289,711,134.59	2,231,022,536.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	751,981.34	77,160,256.03
其他	-	-1,006,657.95
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	15,810,000.00	17,465,000.00
期末未分配利润	2,274,653,115.93	2,289,711,134.59

41. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本明细列示

项 目	2026 年 1-6 月		2025 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,273,311,753.94	2,922,676,919.41	4,618,158,371.67	3,991,433,050.87
其他业务	16,500,819.27	6,235,439.84	66,963,880.32	19,953,765.83
合 计	3,289,812,573.21	2,928,912,359.25	4,685,122,251.99	4,011,386,816.70

(2) 主营业务分产品列示

项 目	2026 年 1-6 月		2025 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售及建筑装饰	2,890,935,145.32	2,815,003,485.27	4,241,231,052.01	3,894,136,811.59
资产运营及房产租赁	177,699,730.16	45,328,067.53	214,317,914.47	36,379,388.97
建设管理费	125,292,195.27	9,865,346.82	83,190,276.26	8,649,505.01
酒店服务	28,660,705.81	12,767,386.43	30,413,699.51	12,881,581.59
商业运营管理	28,994,469.44	11,238,020.38	29,362,021.94	10,732,473.99
养老服务	21,729,507.94	28,474,612.98	19,643,407.48	28,653,289.72
合 计	3,273,311,753.94	2,922,676,919.41	4,618,158,371.67	3,991,433,050.87

(3) 房屋销售明细

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
商品房销售	1,498,662,261.65	1,947,336,150.27
保障房销售	1,384,506,417.70	2,288,226,177.89
合 计	2,883,168,679.35	4,235,562,328.16

42. 税金及附加

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
营业税	-	32,873.87
城市维护建设税	6,144,690.36	8,208,638.30
教育费附加	3,371,754.90	5,826,013.16
土地增值税	8,107,262.31	-98,273,304.02
房产税	25,470,309.37	30,726,434.73
印花税	2,681,348.49	3,202,508.22
车船使用税	7,920.00	14,160.00
土地使用税	1,830,444.63	2,804,442.04
环境保护税	2,572,461.00	2,784,227.68
合 计	50,186,191.06	-44,674,006.02

43. 销售费用

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
职工薪酬	13,677,485.53	15,173,298.48

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
办公费用	311,015.18	70,176.43
差旅费	5,605.62	8,481.36
业务招待费	-	94,339.62
邮电通讯费	353,334.52	416,775.01
汽车费用	79,477.29	101,658.42
折旧费	91,396.91	108,245.65
长期待摊费用摊销及低值易耗品摊销	773,468.96	970,361.93
广告费	2,358,445.14	-
租赁费	279,035.50	273,034.72
装修费	4,062.74	-
水电汽费	922,083.07	793,309.08
销售策划费	917,161.65	-16,891,570.00
交通费	-	5,143.89
修理维保费	821,294.40	967,066.71
销售服务费	-35,997.79	6,488,490.54
交易服务费	87,489.20	20,429.78
代理费	1,206,896.78	25,210,510.38
业务宣传费	3,579,741.57	9,822,462.80
中介机构咨询费	421,372.79	1,162,945.91
物业管理费	4,223,481.71	6,229,413.68
其他	1,812,183.85	2,752,132.48
服装费	188,627.35	-
劳务费	1,844,818.85	8,784,608.15
合 计	33,922,480.82	62,561,315.02

44. 管理费用

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
职工薪酬	108,178,225.30	119,629,684.29
折旧摊销费	9,057,804.54	10,195,041.47
办公费用	387,082.71	527,376.70
汽车费用	914,112.69	1,337,574.25
邮电通讯费	1,205,975.96	1,263,566.13
差旅费	195,801.19	323,087.86
业务招待费	33,542.00	296,737.30
长期待摊费用摊销及低值易耗品摊销	4,828,386.31	3,903,268.97
修理维保费	914,619.90	882,757.42
业务宣传费	247,310.76	459,122.42
交通费	33,007.64	176,192.44

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
水电汽费	2,435,910.54	2,679,783.72
物业管理费	2,339,267.25	2,270,576.87
租赁费	1,647,970.39	5,497,169.55
劳务费	2,592,388.42	3,237,481.95
会务费	13,355.68	4,000.00
代理费	5,000.00	105,666.68
信息化支出	711,661.79	258,475.36
中介机构咨询费	2,760,725.15	5,745,896.29
党团费用	10,356.60	11,391.58
劳动保护费	135.00	18,792.00
管理服务费	4,181,220.65	19,269,240.65
其他	3,932,726.90	2,531,077.94
诉讼费	1,354,231.53	-
协会会费	260,000.00	-
装修费	664,024.24	-
合 计	148,904,843.14	180,623,961.84

45. 财务费用

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
利息费用	428,915,839.35	521,039,990.90
减：利息收入	317,571,027.54	351,081,542.09
手续费及其他	4,730,051.23	1,655,201.46
合 计	116,074,863.04	171,613,650.27

46. 其他收益

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
与日常经营活动相关的政府补助	21,643,097.65	493,159.21
个税手续费返还	162,839.51	206,564.00
合 计	21,805,937.16	699,723.21

47. 投资收益

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资收益	-16,438,292.43	-61,513,347.25
持有理财产品的投资收益	-236,373.49	541,917.78
股权清算收益	136.21	-
收到的现金股利	-	13,000,000.00
合 计	-16,674,529.71	-47,971,429.47

48. 信用减值损失

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
应收账款坏账损失	-81,329.44	-25,000.00
其他应收款坏账损失	-767,119.73	-
合 计	-848,449.17	-25,000.00

49. 资产处置收益

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
处置未划分为持有待售的固定资产、使用权资产的处置利得或损失	17,518.97	-16,725.73
其中：固定资产	17,518.97	-21,993.87
使用权资产	-	5,268.14
合 计	17,518.97	-16,725.73

50. 营业外收入

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	1,750,898.76	5,016,466.46	1,750,898.76
非流动资产毁损报废利得	76,854.27	-	76,854.27
不用支付的款项	-	28,312.77	-
其他	6,565.21	49,711.58	6,565.21
合 计	1,834,318.24	5,094,490.81	1,834,318.24

51. 营业外支出

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	400,000.00	400,000.00	400,000.00
罚款及滞纳金支出	2,492,918.94	1,341,992.84	2,492,918.94
非流动资产毁损报废损失	15,769.40	5,331.77	15,769.40
违约损失	102,149.47	12,030.00	102,149.47
其他	598,572.27	1,289,859.60	598,572.27
合 计	3,609,410.08	3,049,214.21	3,609,410.08

52. 所得税费用

项 目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
当期所得税费用	2,703,735.03	258,814,355.37
递延所得税费用	11,066,515.41	6,728,764.63
合 计	13,770,250.44	265,543,120.00

53. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,263,869.21	-7,150,761.21
加：资产减值准备	-	-
信用减值准备	848,449.17	-
固定资产折旧、使用权资产折旧	17,314,540.31	26,527,935.85
无形资产摊销	2,145,552.68	2,018,263.44
长期待摊费用摊销	14,475,576.82	23,898,411.36
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）	-17,518.97	16,725.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	15,769.40	5,331.77
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	428,915,839.35	521,039,990.90
投资损失（收益以“-”号填列）	16,674,529.71	47,971,429.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	41,329,453.93	-12,913,708.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-104,782,828.97	19,642,473.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	20,411,440,393.50	-1,234,031,320.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,412,866,780.20	-23,637,044.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-22,296,747,595.49	-226,855,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-53,257,189.15	-863,467,272.84
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		-
新增使用权资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,315,584,938.84	6,709,288,577.29
减：现金的期初余额	6,329,420,290.21	5,885,560,200.11
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	-13,835,351.37	823,728,377.18

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 30 日
一、现金	6,315,584,938.84	6,709,288,577.29
其中：库存现金	99,786.64	160,281.19
可随时用于支付的银行存款	6,177,480,980.48	5,628,902,674.08
可随时用于支付的其他货币资金	138,004,171.72	1,080,225,622.02

项 目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 30 日
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	6,315,584,938.84	6,709,288,577.29

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

报告期公司未发生非同一控制下企业合并。

2. 同一控制下企业合并

报告期公司未发生非同一控制下企业合并。

3. 处置子公司

报告期未发生处置子公司的情况。

4. 其他原因的合并范围变动

（1）报告期失去对南京颐铎居置业有限公司、南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司及其8家子公司的控制权。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		表决权比例(%)
				直接	间接	
南京颐居建设集团有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		100
南京置新资产管理有限公司	南京	南京	房产租赁		100	100
南京颐泉房地产置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		60	60
南京市颐峰装饰有限公司	南京	南京	住宅装饰和装修		100	100
南京颐峰置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		65	65
南京佳佑城房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		50	50
南京国诚置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京颐恒房地产置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		50	50
镇江颐发房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营		34	34
扬州颐诚置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		40	40
扬州颐瑞居置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发经营		65	65
苏州颐亭置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		表决权比例 (%)
				直接	间接	
苏州颐泽置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
江苏元龙房地产开发有限公司	丹阳	丹阳	房地产开发经营		50	50
徐州颐泉置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营		100	100
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	徐州	南京	房地产开发经营		50	50
徐州颐宁置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营		50	50
徐州颐居置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营		52.5	52.5
徐州国基投资置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营		100	100
徐州颐润居置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营		100	100
徐州颐丰装饰有限公司	徐州	徐州	住宅装饰和装修		100	100
南京锦新置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		40	40
南京锦颐装饰有限公司	南京	南京	住宅装饰和装修		40	40
南京颐兆居置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京颐城房地产开发有限公司[注 2]	南京	南京	房地产开发经营		35	51
南京颐居房地产营销策划有限公司	南京	南京	住宅装饰和装修		100	100
南京颐铂居房产有限公司	南京	南京	房地产开发经营		80	80
苏州颐永居置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营		51	51
南京和颐房地产开发有限公司[注 3]	南京	南京	房地产开发经营		50	60
南京颐玥居置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		70	70
南京颐铂居置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		80	80
苏州相茂置业有限公司[注 1]	苏州	苏州	房地产开发经营		18	56
南京鼎茂置业有限公司[注 4]	南京	南京	房地产开发经营		28	51
南京颐科置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		88	88
南京安居好房房地产经纪有限公司	南京	南京	房地产经纪		100	100
南京颐轩置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京安居保障房建设发展有限公司	南京	南京	保障性住房	100		100
南京安高置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京安科置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		60	60
南京万晖置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京安迈置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京颐群置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京安通置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京汇杰建设发展有限公司	南京	南京	建设工程设计		100	100
南京安居瑾家公寓管理有限公司	南京	南京	住房租赁		100	100

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		表决权比例(%)
				直接	间接	
南京建设发展集团有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		100
南京实佳基础设施建设开发有限责任公司	南京	南京	房地产开发经营		80	80
南京建设发展集团保障房建设有限公司	南京	南京	保障房建设		100	100
南京建设发展集团雨花房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京建盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	100
南京颐悦置业发展有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		100
南京国资投资置业有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		100
南京颐和臻远项目管理有限公司	南京	南京	房地产开发经营		50	50
南京基础建设发展有限责任公司	南京	南京	房地产开发经营	100		100
南京安居颐和资产经营管理有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		100
南京宁颐实业有限责任公司	南京	南京	旅游饭店	77.01		77.01
南京颐和企业管理有限责任公司	南京	南京	酒店管理与运营	46		46
南京安之旅企业管理有限公司	南京	南京	企业管理咨询	51		51
南京颐和历史建筑保护利用有限责任公司	南京	南京	历史建筑保护利用	73.53		73.53
南京颐瑞健康产业发展有限公司	南京	南京	健康咨询服务	100		100
安居福仁（南京）养老服务有限公司	南京	南京	养老服务		100	100
南京胜利圩水产养殖有限公司	南京	南京	淡水鱼类养殖	100		100

[注 1] 颐居集团持有苏州相茂置业有限公司 18%股权；招商局地产（苏州）有限公司持有苏州相茂置业有限公司 20%股权；苏州南山新吴房地产开发有限公司持有苏州相茂置业有限公司 18%股权，三方于 2021 年 4 月 28 日，在苏州签订一致行动人协议，合计颐居集团股权比例为 56%。

[注 2] 根据南京颐城 NO.2019G74 地块合作协议约定，股东会三方不按照持股比例行使表决权，按协议约定表决权执行，其中颐居集团享有表决权比例为 51%。

[注 3] 南京和颐 NO.2021G114 地块合作协议约定颐居集团拥有股东会 60%的表决权。

[注 4] 根据南京鼎茂 NO.2019G32 地块合作协议约定，增资事项完成后，颐居集团享有的表决权比例为 51%。

2. 在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
南京安居贝客公寓管理有限公司	南京市	南京市	房地产租赁	50.00		权益法
南京鲁能城建开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	10.00		权益法
南京安厦房屋安全鉴定检测事务所有限公司	南京市	南京市	安全鉴定检测	100.00		权益法
南京房地产测绘事务所有限公司	南京市	南京市	测绘地理信息服务	100.00		权益法
二、联营企业						
南京鼓楼恒旭城市更新建设发展有限公司	南京市	南京市	房地产开发	60.00		权益法
南京长虹城市更新发展有限公司	南京市	南京市	建筑工程	70.00		权益法
南京颐悦商业管理有限公司	南京市	南京市	居民服务	49.00		权益法
南京港发置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	49.00		权益法
南京鑫颐联置业顾问有限公司	南京市	南京市	房地产服务	45.00		权益法
南京康安置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	49.00		权益法
江苏宁淮智能制造产业园开发建设有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发	20.00		权益法
南京江北新区测绘有限公司	南京市	南京市	新兴信息技术	24.50		权益法
南京建邦生态环境发展有限公司	南京市	南京市	商品批发	25.00		权益法
南京扬子文化商业发展有限公司	南京市	南京市	综合管理服务	40.00		权益法
阳光绿城物业服务（南京）有限公司	南京市	南京市	房地产服务	45.00		权益法
苏州姑苏金颐松茂居酒店管理有限公司	苏州市	苏州市	住宿和餐饮业	20.00		权益法
南京安居建合建筑科技有限公司	南京市	南京市	建筑工程	33.00		权益法
扬州广颐酒店管理有限公司	扬州市	扬州市	住宿和餐饮业	10.00		权益法
南京星燕房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	20.00		权益法
南京颐乐置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	35.00		权益法
南京宁燕置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	5.00		权益法
南京海颐房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	35.00		权益法
南京颐燕置业有限公司	南京市	南京市	房地产服务	50.00		权益法
南京华颐房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	49.00		权益法
南京市颐辉置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	35.00		权益法
镇江颐润中南置业公司	镇江市	镇江市	房地产开发	50.00		权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南通市建宏置业有限公司	南通市	南通市	房地产开发	35.00		权益法
南京悦颐房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	18.00		权益法
南京尚宸房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	30.00		权益法
南京悦霖房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	20.00		权益法
江苏宜居建设工程有限公司	南京市	南京市	建筑工程	36.84		权益法
南京聚盛房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	20.00		权益法
苏州颐万居置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	30.00		权益法
南京颐新居置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	48.00		权益法
南京悦怡装饰有限公司	南京市	南京市	建筑工程	20.00		权益法
南京颐润房地产置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	50.00		权益法
南京奥颐房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	28.50		权益法
南京颐瑞和悦养老服务有限公司	南京市	南京市	社会工作服务	49.00		权益法
太仓颐泽居置业有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	10.43		权益法
南京锦安中垠房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	34.00		权益法
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	50.00		权益法
南京元成文化商旅有限公司	南京市	南京市	文化娱乐	35.00		权益法
南京颐成房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	50.00		权益法
南京颐璟装饰工程有限公司	南京市	南京市	建筑工程	100.00		权益法
南京颐盛居置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	26.14		权益法
(三) 其他长期股权投资						
南京花园置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00		权益法
南京安燕置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00		权益法

八、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本报告日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至本报告日，本公司无需要披露的其他重要事项

公司名称：南京安居建设集团有限责任公司

日期：2026年8月26日

