

合并资产负债表

2022年6月30日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

资产	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	12,012,466,044.25	9,766,250,898.91
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	45,981,781.74	4,865,779.70
应收账款	580,306,613.39	120,523,273.80
应收款项融资		1,000,000.00
预付款项	4,620,431,981.60	137,481,898.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	19,258,034,881.21	17,677,121,997.41
其中：应收利息	1,477,246.61	42,516,217.01
应收股利	108,919,473.02	48,313,627.72
买入返售金融资产		
存货	44,039,819,841.43	43,286,569,410.15
合同资产	253,965,837.46	213,751,750.87
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	435,284,757.26	526,096,580.83
流动资产合计	81,246,291,738.34	71,733,661,590.06
非流动资产：		
发放贷款和垫款	53,228,512.51	57,243,866.72
债权投资	822,153,500.00	1,012,153,500.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	549,728,896.73	433,549,310.68
其他权益工具投资	3,187,818,115.33	3,184,818,115.33
其他非流动金融资产	4,047,429,467.05	1,726,594,432.82
投资性房地产	9,387,978,270.31	8,145,027,643.05
固定资产	1,932,734,114.50	1,899,665,271.93
在建工程	7,892,329,371.05	5,941,391,029.86
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	63,001,067.81	217,262,170.23
无形资产	248,259,155.97	251,957,630.35
开发支出		
商誉	74,484,256.13	58,065,612.67
长期待摊费用	76,302,980.12	34,968,014.19
递延所得税资产		
其他非流动资产	652,987,094.36	889,402,484.83
非流动资产合计	28,988,434,801.87	23,852,099,082.66
资产总计	110,234,726,540.21	95,585,760,672.72

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



合并资产负债表（续）

2022年6月30日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：		
短期借款	1,889,500,000.00	1,346,641,215.28
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	1,197,873.74	1,199,656.34
衍生金融负债		
应付票据	11,000,000.00	
应付账款	1,441,361,403.71	1,332,474,131.95
预收款项	724,130.97	9,235,669.10
合同负债	2,944,280,440.90	2,505,354,441.08
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	41,515,645.36	75,191,054.27
应交税费	75,994,437.95	707,675,995.50
其他应付款	2,999,542,190.58	884,604,274.39
其中：应付利息	-	
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,038,724,109.30	6,565,858,473.94
其他流动负债	3,264,070,009.45	7,126,640,850.67
流动负债合计	20,707,910,241.96	20,554,875,762.52
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	31,929,315,725.44	22,597,318,109.80
应付债券	19,092,263,043.83	17,383,456,937.62
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	62,850,476.17	201,613,136.23
长期应付款	122,549.98	122,450.90
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	245,745,719.51	248,353,222.49
其他非流动负债		
非流动负债合计	51,330,297,514.93	40,430,863,857.04
负债合计	72,038,207,756.89	60,985,739,619.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具	3,000,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	13,655,534,933.18	13,655,290,898.18
减：库存股	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
其他综合收益	694,123,722.94	670,746,731.41
专项储备		
盈余公积	300,361,642.55	300,361,642.55
一般风险准备		
未分配利润	2,689,673,966.19	2,308,338,859.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	37,950,442,664.86	34,545,486,531.21
少数股东权益	246,076,118.46	54,534,521.95
所有者权益（或股东权益）合计	38,196,518,783.32	34,600,021,053.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110,234,726,540.21	95,585,760,672.72

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



合并利润表

2022年1-6月

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,783,686,888.33	2,006,419,367.08
其中：营业收入	2,763,654,243.74	2,006,419,367.08
利息收入	14,938,304.97	
已赚保费		
手续费及佣金收入	5,094,339.62	
二、营业总成本	2,824,039,158.57	1,835,613,841.02
其中：营业成本	2,548,556,445.94	1,465,331,835.81
利息支出	2,578,669.59	
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	16,095,904.46	155,437,318.25
销售费用	40,359,944.29	40,388,638.14
管理费用	186,263,898.98	129,887,157.82
研发费用	2,537,901.21	
财务费用	27,646,394.10	44,568,891.00
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	30,516,764.62	2,471,415.35
投资收益（损失以“-”号填列）	339,787,976.01	221,930,577.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,946,832.51	653,998.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,059,000.86	18,785.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	327,064,638.74	395,880,303.53
加：营业外收入	81,661,986.37	4,692,691.39
减：营业外支出	2,326,728.26	16,225.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	406,399,896.85	400,556,769.85
减：所得税费用	20,336,508.21	122,327,857.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	386,063,388.64	278,228,912.69
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	381,335,107.12	277,619,292.61
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	4,728,281.51	609,620.08
六、其他综合收益的税后净额	23,376,991.53	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	23,376,991.53	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	23,376,991.53	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他	23,376,991.53	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	409,440,380.17	278,228,912.69
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	404,712,098.65	277,619,292.61
（二）归属于少数股东的综合收益总额	4,728,281.51	609,620.08
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



合并现金流量表

2022年1-6月

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	2,830,693,121.75	710,057,291.33
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		349,458.33
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	223,788,661.91	12,606,133.80
收到其他与经营活动有关的现金	1,621,812,097.81	2,190,448,609.43
经营活动现金流入小计	4,676,293,881.47	2,913,461,492.89
购买商品、接受劳务支付的现金	6,039,816,222.37	576,167,358.25
客户贷款及垫款净增加额	-4,015,354.21	-4,050,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	326,432,069.14	117,271,569.93
支付的各项税费	716,582,281.99	320,903,577.23
支付其他与经营活动有关的现金	276,112,609.74	1,246,695,171.34
经营活动现金流出小计	7,354,927,829.03	2,256,987,676.75
经营活动产生的现金流量净额	-2,678,633,947.56	656,473,816.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	805,226,130.65	15,068,784.58
取得投资收益收到的现金	326,112,074.88	267,795,349.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	69,541.00	72,899,510.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	553,640.10	
收到其他与投资活动有关的现金	97,496,561.01	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,229,457,947.64	365,763,644.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,729,289,682.05	643,447,063.85
投资支付的现金	2,947,413,100.00	526,827,736.78
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,000.00	
投资活动现金流出小计	6,676,704,782.05	1,170,274,800.63
投资活动产生的现金流量净额	-5,447,246,834.41	-804,511,155.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,078,050,000.00	1,000,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	78,050,000.00	
取得借款收到的现金	11,533,640,656.81	4,144,392,787.95
发行债券收到的现金	7,550,000,000.00	13,652,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	629,065,100.00	41,000,000.00
筹资活动现金流入小计	22,790,755,756.81	18,837,392,787.95
偿还债务支付的现金	10,252,230,513.42	11,540,313,955.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,935,692,734.63	1,633,743,458.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	225,447,436.57	1,158,415,760.33
筹资活动现金流出小计	12,413,370,684.62	14,332,473,174.21
筹资活动产生的现金流量净额	10,377,385,072.19	4,504,919,613.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,251,504,290.22	4,356,882,274.20
加：期初现金及现金等价物余额	9,758,520,489.24	5,032,423,329.27
六、期末现金及现金等价物余额	12,010,024,779.46	9,389,305,603.47

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



资产负债表

2022年6月30日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

资产	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,578,038,912.39	5,863,953,620.63
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	30,681,696.63	16,247,267.25
应收款项融资		
预付款项	140,172,839.69	112,861,778.92
其他应收款	20,036,642,856.63	18,500,792,669.03
其中：应收利息		
应收股利	108,919,473.02	25,500,000.00
存货	36,008,350,675.52	36,741,518,622.67
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,486,023.54	3,523,515.52
流动资产合计	61,804,373,004.40	61,238,897,474.02
非流动资产：		
债权投资	31,000,000.00	21,000,000.00
其他债权投资		
可供出售金融资产		
长期股权投资	31,089,093,857.49	23,281,595,000.45
其他权益工具投资	2,440,907,909.91	2,440,907,909.91
其他非流动金融资产	225,361,560.67	225,361,560.67
投资性房地产	1,745,240,509.72	1,745,240,509.72
固定资产	1,990,371.28	2,167,899.90
在建工程	223,337,086.45	224,831,080.96
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,206,626.32	20,275,501.75
无形资产	3,261,239.46	2,634,753.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	16,162,152.25	16,162,152.25
递延所得税资产		
其他非流动资产	25,000,000.00	25,000,000.00
非流动资产合计	35,816,561,313.55	28,005,176,369.22
资产总计	97,620,934,317.95	89,244,073,843.24

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



资产负债表（续）

2022年6月30日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：		
短期借款	1,144,500,000.00	1,196,641,215.28
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	463,040,757.19	428,794,711.28
预收款项		
合同负债	1,593,790.39	1,570,990.39
应付职工薪酬		
应交税费	3,664,993.29	389,197,775.92
其他应付款	10,129,469,265.33	4,945,191,376.00
其中：应付利息	-	
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,038,724,109.30	6,521,930,217.61
其他流动负债	3,250,000,000.00	6,899,880,273.99
流动负债合计	23,030,992,915.50	20,383,206,560.47
非流动负债：		
长期借款	14,513,881,177.63	14,804,896,327.52
应付债券	19,092,263,043.83	17,383,456,937.62
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	15,104,375.26	9,705,849.52
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	122,549.98	122,450.90
递延所得税负债	113,386,909.78	113,386,909.78
其他非流动负债		
非流动负债合计	33,734,758,056.48	32,311,568,475.34
负债合计	56,765,750,971.98	52,694,775,035.81
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具	3,000,000,000.00	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,977,052,564.85	12,977,052,564.85
减：库存股		
其他综合收益	314,598,240.73	314,598,240.73
专项储备		
盈余公积	300,361,642.55	300,361,642.55
未分配利润	3,852,422,497.84	2,546,537,959.30
所有者权益（或股东权益）合计	40,855,183,345.97	36,549,298,807.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	97,620,934,317.95	89,244,073,843.24

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



利润表

2022年1-6月

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	684,510,843.07	337,222,350.14
减：营业成本	668,491,515.82	301,707,135.76
税金及附加	8,098,589.47	11,810,199.56
销售费用		
管理费用	52,071,459.86	24,731,449.29
研发费用		
财务费用	-126,719.22	21,360.25
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	26,030,868.37	51,530.25
投资收益（损失以“-”号填列）	1,303,412,606.19	7,449,646.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	67,801.60	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,285,487,273.30	6,453,381.56
加：营业外收入	3.43	4,259,398.22
减：营业外支出	1,137,787.86	4,115.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,284,349,488.87	10,708,663.99
减：所得税费用	-21,535,049.67	-283,370.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,305,884,538.54	10,992,034.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
.....		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
.....		
六、综合收益总额	1,305,884,538.5400	10,992,034.4900
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



现金流量表

2022年1-6月

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	691,286,723.77	39,462,037.40
收到的税费返还	-	3,202,569.13
收到其他与经营活动有关的现金	2,372,699,819.48	2,060,923,895.71
经营活动现金流入小计	3,063,986,543.25	2,103,588,502.24
购买商品、接受劳务支付的现金	3,905,976.34	3,953,291.66
支付给职工以及为职工支付的现金	15,006,359.01	13,833,854.58
支付的各项税费	386,541,731.46	31,722,280.34
支付其他与经营活动有关的现金	39,747,658.88	1,030,936,858.18
经营活动现金流出小计	445,201,725.69	1,080,446,284.76
经营活动产生的现金流量净额	2,618,784,817.56	1,023,142,217.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	500,000,000.00	1,976,284.58
取得投资收益收到的现金	12,998,976.13	61,336,149.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49,500.00	72,839,858.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		19,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	8,577,173,396.94	2,044,570,982.44
投资活动现金流入小计	9,090,221,873.07	2,199,723,275.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	178,416,406.58	139,924,626.80
投资支付的现金	8,310,504,700.00	1,126,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,448,310,524.92	907,347,736.78
投资活动现金流出小计	12,937,231,631.50	2,173,272,363.58
投资活动产生的现金流量净额	-3,847,009,758.43	26,450,912.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,000,000,000.00	1,000,000,000.00
取得借款收到的现金	1,919,500,000.00	2,129,392,787.95
发行债券收到的现金	7,550,000,000.00	13,652,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	41,000,000.00
筹资活动现金流入小计	12,469,500,000.00	16,822,392,787.95
偿还债务支付的现金	9,700,836,931.45	11,549,863,955.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,703,819,143.64	1,578,155,897.21
支付其他与筹资活动有关的现金	122,533,692.28	620,265,760.33
筹资活动现金流出小计	11,527,189,767.37	13,748,285,613.27
筹资活动产生的现金流量净额	942,310,232.63	3,074,107,174.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-285,914,708.24	4,123,700,304.40
加：期初现金及现金等价物余额	5,863,953,620.63	4,016,687,437.61
六、期末现金及现金等价物余额	5,578,038,912.39	8,140,387,742.01

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



无锡市太湖新城发展集团有限公司

2022年1-6月财务报表附注

一、公司基本情况

无锡市太湖新城发展集团有限公司（以下简称公司或本公司）原名无锡市太湖新城建设投资管理有限公司，经江苏省无锡市滨湖工商行政管理局核准，于2007年3月8日取得注册号为320211000012892《营业执照》。

公司原始注册资本为3,000.00万元，由无锡市房产管理局资产管理中心出资；2007年7月公司增加注册资本9.70亿元，变更后的注册资本为10.00亿元，其中：无锡市房产管理局资产管理中心出资5.00亿元，无锡市国联发展（集团）有限公司出资2.00亿元，无锡市建设发展投资有限公司出资2.00亿元，无锡市房地产开发集团有限公司出资1.00亿元。2007年11月公司增加注册资本3.00亿元，均由无锡市建设发展投资有限公司出资。

2008年7月公司原股东无锡市房产管理局资产管理中心将所持有公司5.00亿元的股权无偿划转给无锡城建发展集团有限公司（原名：无锡城市发展集团有限公司）。2008年8月、12月无锡城建发展集团有限公司对本公司累计增资7.00亿元，变更后的注册资本为20.00亿元。

2009年5月公司增加注册资本10.00亿元，各股东同比例出资，变更后的注册资本为30.00亿元。

2010年度各股东先后三次同比例出资共计60.00亿元，变更后的注册资本为90.00亿元。

2011年度公司增加注册资本20.00亿元，各出资方同比例增资，变更后的注册资本为110.00亿元。

2012年11月公司增加注册资本20.00亿元，由无锡市人民政府国有资产监督管理委员会出资，变更后的注册资本为130亿元。

2013年，无锡市国有资产监督管理委员会分别于2月和6月分两次将持有公司的16.255亿元的股权转让给无锡城建发展集团有限公司，6月公司再次增加注册资本26.26亿元，由国联信托股份有限公司出资，变更后的注册资本为156.26亿元。

2014年国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）对公司增资52.103175亿元，公司注册资本由156.26亿元变更为208.363175亿元。其中：无锡市人民政府国有资产监督管理委员会出资3.745亿元，占注册资本的1.80%；无锡城建发展集团有限公司出资71.255亿元，占注册资本的34.20%；无锡市建设发展投资有限公司出资34.375亿元，占注册资本的16.50%；无锡市国联发展（集团）有限公司出资13.75亿元，占注册资本的6.60%；无锡市房地产开发集团有限公司出资6.875亿元，占注册资本的3.30%；国联信托股份有限公司出资26.26亿元，占注册资本的12.60%，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）

出资 52.103175 亿元，占注册资本的 25.00%。

2015 年无锡城建发展集团有限公司对公司减资 4.7 亿元，无锡市建设发展投资有限公司对公司增资 4443.09 万元，公司注册资本由 208.363175 亿元变更为 204.107484 亿元。其中无锡市人民政府国有资产监督管理委员会出资 3.745 亿元，占注册资本的 1.83%；无锡城建发展集团有限公司出资 66.555 亿元，占注册资本的 32.61%；无锡市建设发展投资有限公司出资 34.819309 亿元，占注册资本的 17.06%；无锡市国联发展(集团)有限公司出资 13.75 亿元，占注册资本的 6.74%；无锡市房地产开发集团有限公司出资 6.875 亿元，占注册资本的 3.37%；国联信托股份有限公司出资 26.26 亿元，占注册资本的 12.86%，国寿(无锡)城市发展产业投资企业(有限合伙)出资 52.103175 亿元，占注册资本的 25.53%。

根据 2011 年 11 月 15 日中共无锡市委、无锡市人民政府锡委发(2011)92 号《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，“无锡市太湖新城建设投资管理有限公司”更名为“无锡市太湖新城发展集团有限公司”，调整为直属市政府管理。

2018 年根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资权[2018]55 号文：《关于同意无锡城市发展集团有限公司无偿划转无锡市太湖新城发展集团有限公司部分股权的批复》，将城发集团持有本公司股权中的 1.41%计 28785 万元无偿划转给国联集团。

2019 年，根据锡国资权[2019]6 号文：《关于国联信托股份有限公司协议转让无锡市太湖新城发展集团有限公司股权的批复》，国联信托股份有限公司持有本公司 12.86%的股权转让给无锡市人民政府国有资产监督管理委员会。

公司股东无锡城市发展集团有限公司更名为无锡城建发展集团有限公司，于 2021 年 2 月 8 日办理了工商备案登记。

公司取得了无锡市工商行政管理局换发的统一社会信用代码 913202007990565733 的营业执照。公司住所：无锡市太湖新城金融一街 10 号无锡金融中心 18-21 层。法定代表人：朱刚

公司经营范围：利用自有资金对外投资管理、工程项目管理、物业管理、拆迁服务；城市项目建设综合开发；市政工程施工；园林绿化工程施工；房屋租赁服务。自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)

本公司 2022 年 1-6 月纳入合并范围的子公司共 58 户。本期新增 18 户。

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，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关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

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策、会计估计

1、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 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 6 月 30 日的财务状况以及 2021 年度和 2022 年 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

2、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、企业合并会计处理

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

5-1、同一控制下企业合并的会计处理

(1) 一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持

有的股权投资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经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

5-2、非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

(1) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

5-3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

(1) 判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，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。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额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；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并报表中确认为其他综合收益；在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。将拥有实质性控制权的子公司纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7、合营安排

本公司将一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排确定为合营安排。参与方为共同控制的一方时界定为合营安排中的合营方，否则界定为合营安排中的非合营方。

合营安排根据合营方是否为享有该安排相关资产权利且承担相关负债义务，还是仅对该安排的净资产享有权利划分为共同经营或合营企业两种类型。

1、共同经营的会计处理方法

本公司为共同经营中的合营方，应当确认其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。

本公司为共同经营中非合营方比照上述合营方进行会计处理。

2、合营企业的会计处理方法

本公司为合营企业的合营方，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的相关规定进行核算及会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、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，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同

权利终止。(二) 转移了收取金融资产现金流量的权利, 或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务; 并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 或虽然实质上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, 但放弃了对该金融资产的控制。

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)。

对于以常规方式购买或出售金融资产的, 公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债, 或者在交易日终止确认已出售的资产。

(2) 金融资产的分类和计量

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

1) 金融资产的初始计量:

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款, 本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

2) 金融资产的后续计量:

①以摊余成本计量的债务工具投资

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 即在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付, 且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的, 本公司将其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。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益, 其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出, 计入当期损益。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时, 本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益, 其公允价值变动计入其

他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括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和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。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，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，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，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，并相应确认相关负债。

(4) 金融负债的分类和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

1) 金融负债的初始计量

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负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

2) 金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

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

(5) 金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

(6) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(7) 金融工具减值（不含应收款项）

1) 本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 租赁应收款
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

2) 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。

①对于应收账款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

②除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：指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。

信用风险显著增加：指本公司通过比较单项金融工具或金融工具组合在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，据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。本公司考虑的违约风险信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本公司内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

③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务工具的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迹象包括：

- 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；
- 本公司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。

④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务工具投资，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。

10、应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明应收款项的信用风险已经显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月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已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；应收款项自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照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应收款项，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。

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
特定范围内单位组合	本组合为与无锡市范围内各级政府及其相关单位、部门之间发生的应收款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
其他组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项。

对于划分为账龄组合的应收款项，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，编制应收款项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	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	2	2
1~2年（含2年）	5	5
2~3年（含3年）	20	20
3~4年（含4年）	50	50
4~5年（含5年）	80	80
5年以上	100	100

11、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

12、存货

(1) 本公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积 / 开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

发出开发产品按个别计价法核算。

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值按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确定。

期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

(4) 本公司存货盘存采用永续盘存制。

(5) 周转材料包括低值易耗品和包装物等，在领用时采用一次转销法进行摊销。

13、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与附注三、11 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

14、合同成本

(1) 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

(2) 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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；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。确认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，计入当期损益。

(3) 合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，计提减值准备，并确认为资产减值损失：①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应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。

15、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（一）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（二）出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

16、长期股权投资

（1）重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

（2）投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方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长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入留存收益。

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，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权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公允价值变动应当转入改按权益法核算的留存收益。

（3）后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于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成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，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确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司

的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

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

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

(4) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值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，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

17、投资性房地产

(一) 投资性房地产的范围

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的、能够单独计量和出售的房地产。公司的投资性房地产包括已出租的建筑物、已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权。

(二) 投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1、与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；
- 2、该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(三) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

- 1、选用公允价值模式进行后续计量的依据

对有确凿证据表明公允价值能够持续可靠取得的投资性房地产，公司采用公允价值模式进行后续计量。

同时满足下列条件的，公司才能采用公允价值模式计量的投资性房地产：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

(2) 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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

2、投资性房地产的公允价值的确定

(1) 在能够取得同类或类似房地产现行市场价格的情况下，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）确定投资性房地产的公允价值。

(2) 在无法取得同类或类似房地产现行市场价格的情况下，公司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，或者根据预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值合理估计投资性房地产的公允价值。

同类或类似的建筑物，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近，可使用状况相同或相近的建筑物；同类或类似的土地使用权，是指同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。

2、对采用公允价值模式计量的投资性房地产，公司不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

18、固定资产

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

(2) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20、40	5	2.375、4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.00
电子设备	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00

本公司至少在每年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。

19、在建工程

（一）在建工程的类别

本公司在建工程为自营方式建造，以立项项目分项目核算。

（二）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按照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。自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程，按照应支付的工程价款等计量。在以借款进行的工程达到预定可使用状态前发生的、符合资本化条件的借款费用，予以资本化，计入在建工程成本。

公司对于所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，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，按照估计价值确定其成本，转入固定资产，并按照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，再按照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。

20、借款费用

（1）借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

（2）当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。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。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内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。

21、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。

本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，该成本包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）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；(3) 承租人发生的初始直接费用；(4) 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。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。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计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照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时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

22、无形资产

(一) 自行研究开发无形资产的初始计量

自行研究开发的无形资产的成本，按照自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额确定，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，不符合资本化条件的，于发生时计入当期损益；符合资本化条件的，确认为无形资产。如果确实无法区分研究阶段支出和开发阶段支出，则将其所发生的研发支出全部计入当期损益。

(二) 无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。公司将取得的无形资产分为使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、使用寿命有限的无形资产的后续计量

公司对使用寿命有限的无形资产，自达到预定用途时起在其使用寿命内采用直线法分期摊销，不预留残值。无形资产的摊销金额通常计入当期损益；某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
软件	10	0	10%

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2、使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销，但于每年年度终了进行减值测试。

（三）无形资产使用寿命的估计

1、来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

2、合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面的情况，通过聘请相关专家进行论证或者与同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。

3、按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

（四）土地使用权的处理

1、公司取得的土地使用权通常确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，将其转为投资性房地产。

2、公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

3、外购土地及建筑物支付的价款在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，全部作为固定资产。

23、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产和无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据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减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

24、长期待摊费用

（一）长期待摊费用的范围

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。

（二）长期待摊费用的初始计量

长期待摊费用按照实际发生的支出进行初始计量。

（三）长期待摊费用的摊销

长期待摊费用按照受益期限采用直线法分期摊销。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

25、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、职工薪酬

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。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；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。

27、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 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。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ② 有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

28、优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号）和《永续债相关会计处理的规定》财会〔2019〕2号，对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- a. 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- b. 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- c. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- d. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具

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

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

（3）金融负债与权益工具的区别

如果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。如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果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，则该工具是权益工具。

（4）会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除：

对于归类为金融的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

29、租赁负债

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

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用，并计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。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，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金

额计入当期损益。

30、收入确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

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。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，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。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。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；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。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

本公司营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和建造合同收入，采用分期收款方式销售、出售自用房屋等房地产业务收入，其确认原则如下：

（一）销售商品收入的确认原则

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

（二）提供劳务收入的确认原则

1、提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供

劳务收入。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

2、提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

(1) 如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

(2) 如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

(3) 如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本），不确认提供劳务收入。

(三) 让渡资产使用权收入的确认原则

公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

(四) 项目建设收入的确认

公司项目建设收入的确认按照成本加成法，项目建设每年度按照完工项目的成本加成，与政府部门结算，经政府财政部门确认后，确认收入。

(五) 资金占用费收入的确认

公司根据与资金占有方签订的借款合同约定的利率，确定资金占用费收入。

(六) 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(七) 分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(八) 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再

保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

31、政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司的政府补助类型主要为建设资金补贴款。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（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、政府补助的会计处理方法

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

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业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。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益或冲减相关资产的账面价值。并在相关资产使用寿命内按照资产受益期内平均分配方法分期计入损益。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，应当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。

32、所得税

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）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。

33、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）租赁期

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（3）租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

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

- (1) 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；
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，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。

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

(4) 承租人会计处理

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低（不超过人民币 50,000 元）的租赁认定为低价值资产租赁。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。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的初始及后续计量见附注三、21 及附注三、29。

(5) 出租人会计处理

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。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。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得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。

34、重要会计政策和会计估计变更

- (1) 重要会计政策变更：无

(2) 会计估计变更：无。

四、税项

1、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减去可抵扣进项税额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
土地使用税	按实际拥有的土地面积	3 元/平方米，6 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠：

(1) 依据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(公告2021年第12号)，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在规定的优惠基础上，再减半征收企业所得税。子公司无锡贡湖湾旅游发展有限公司和无锡唯乐文化传播有限公司本年度适用此项政策。

(2) 根据《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(公告 2019 年第 87 号)，2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。抵减政策执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。子公司无锡巡塘书香酒店管理有限公司、无锡市秀水坊酒店管理有限公司、无锡市太湖新邑酒店管理有限公司和无锡君来世尊酒店有限公司适用本项优惠政策。

(3) 根据《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》(公告 2020 年第 8 号)和《财政部 税务总局关于支持疫情防控保供等税费政策实施期限的公告》(公告 2020 年第 28 号)，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，受疫情影响较大的困难行业企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年；对纳税人提供生活服务取得收入，免征增值税。

(4) 2021 年 11 月 30 日江苏城归设计有限公司取得了编号为 GR202132008748 的高新技术企业证书，有效期三年，江苏城归设计有限公司从 2021 年到 2023 年享受企业所得税 15%税率的优惠政策。

五、合并财务报表主要项目注释

发行人货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2022 年 6 月末	
	金额	比例	金额	比例
现金	17.02			
银行存款	910,873.29	93.27	1,185,746.60	98.71
其他货币资金	65,734.78	6.73	15,500.00	1.29
合计	976,625.09	100.00	1,201,246.60	100.00

截至 2022 年 6 月末应收账款账龄分析表

1、应收账款分类

单位：万元、%

种类	合计			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占比	金额	计提比例(%)
账龄组合	41,860.45	71.83%	250.36	0.60%
其他组合	16,420.57	28.17%		
合计	58,281.02	100.00%	250.36	0.43%

2、账龄分析

单位：万元、%

项目	金额	占比
1 年以内 (含 1 年)	57,439.00	98.56%
1 至 2 年 (含 2 年)	740.83	1.27%
2 至 3 年 (含 3 年)	57.39	0.10%
3 至 4 年	29.09	0.05%
4 至 5 年	5.87	0.01%
5 年以上	8.84	0.02%
合计	58,281.02	100.00%
坏账准备	250.36	
净额	58,030.66	

2022 年 6 月末应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	往来内容	是否关联方	账龄
江苏无锡经济开发区综合执法局	8,504.22	14.59%	工程款	否	1年以内
银邦金属复合材料股份有限公司	7,419.66	12.73%	货款	否	1年以内
苏宁易购集团股份有限公司苏宁采购中心	4,970.58	8.53%	货款	否	1年以内
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	3,429.31	5.88%	工程款	否	1年以内
无锡南长园林绿化工程有限公司	3,294.78	5.65%	工程款	是	1年以内
合计	27,618.55	47.39%			

2022年6月末其他应收款账龄表

1、其他应收款分类

单位：万元、%

种类	账面价值			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例(%)
账龄组合	167,141.14	8.71%	3,584.56	2.14%
其他组合	1,751,207.24	91.29%		
合计	1,918,348.38	100.00%	3,584.56	0.19%

2、账龄分析

单位：万元、%

项目	金额	占比
1年以内(含1年)	484,617.64	25.26%
1至2年(含2年)	191,362.34	9.98%
2至3年(含3年)	690,276.61	35.98%
3至4年	414,099.13	21.59%
4至5年	90,541.77	4.72%
5年以上	47,450.89	2.47%
合计	1,918,348.38	100.00%
坏账准备	3,584.56	
净额	1,914,763.82	

2022年6月末主要其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	业务内容	账龄
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	1,636,749.56	85.32%	资金往来及代建项目投资款等	1年以内 272,764.13万元, 1-2年 170,057.56万元, 2-3年 689,394.11万元, 3-4年 414,006.42万元, 4-5年 90,527.34万元
无锡仁新置业有限公司	90,418.57	4.71%	股东借款	1年以内
无锡市财政局	48,350.00	2.52%	资金往来	1年以内 1350万, 2-3年 9768.92万, 5年以上 37231.08万
上海博置实业有限公司	41,627.84	2.17%	保理款	1年以内
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	11,172.06	0.58%	资金往来	1-2年
合计	1,828,318.03	95.31%		

2022年6月末预付账款账龄分析

单位：万元、%

项目	金额	占比
1年以内(含1年)	450,798.84	97.57%
1至2年(含2年)	35.17	0.01%
2至3年(含3年)	28.22	0.01%
3至4年	512.66	0.11%
4至5年	4,850.85	1.05%
5年以上	5,817.46	1.26%
合计	462,043.20	100.00%

2022年6月末主要预付账款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	业务内容	账龄
无锡市自然资源和规划局	355,306.52	76.90%	土地款	1年以内
无锡市滨湖区华庄街道办事处	50,600.47	10.95%	工程款	1年以内

无锡市滨湖区太湖街道办事处	10,000.00	2.16%	拆迁补偿款	4-5年 4331.58万元 元, 5年以上 5668.41万元
江苏宝来电工器材有限公司	9,294.69	2.01%	贷款	1年以内
中国建筑第八工程局有限公司	2,000.00	0.43%	工程款	1年以内
合计	427,201.68	92.46%		

发行人2022年6月末存货构成表

单位：万元

项目	2021年12月末			2022年6月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	188.85		188.85	328.10		328.10
库存商品	3.05		3.05	34.12		34.12
低值易耗品	33.12		33.12			
开发产品	3,379.52		3,379.52	36,311.34		36,311.34
开发成本	4,324,716.26		4,324,716.26	4,366,972.28		4,366,972.28
零星工程	336.14		336.14	336.14		336.14
合计	4,328,656.94		4,328,656.94	4,403,981.98		4,403,981.98

发行人近两年又一期开发成本构成表

项目	2021年末	2022年6月末
土地	807,177.91	823,971.11
征地拆迁	1,344,786.83	1,289,693.95
建安工程	462,072.91	513,497.76
前期费用	60,839.33	54,457.53
利息	1,642,297.24	1,673,644.65
其他	7,542.04	11,707.28
合计	4,324,716.26	4,366,972.28

2022年6月末公司长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2021年12月31日	2022年6月30日
(1) 联营企业				
无锡大剧院保利管理有限公司	权益法	200.00	384.43	384.43
无锡中海太湖新城置业有限公司	权益法	61,266.60	10,342.01	10,342.01
宜兴市美晟置业有限公司	权益法	10,584.00	12,185.99	12,185.99
无锡金泽投资管理有限公司	权益法	90.00	161.85	161.85
无锡爱骑仕文化发展有限公司	权益法	35.00	4.38	4.38
耐训体育管理(无锡)有限公司	权益法	70.00		
无锡财信商业保理有限公司	权益法	1,800.00	7,954.85	7,954.85
无锡里仁社区服务有限公司	权益法	18.00	11.63	
无锡市苏景市场管理有限公司	权益法	105.00	101.74	101.74
无锡霖瑞农业科技有限公司	权益法	105.00		
世界跆拳道(无锡)中心有限公司	权益法	12.50	26.01	26.01
无锡泽香农贸市场管理有限公司	权益法	90.00	264.24	264.24
无锡太湖国际会展集团有限公司	权益法	3,000.00	2,890.57	2,890.57
无锡市中海锦年瑞景养老管理有限公司	权益法	98.00	135.14	94.73
无锡仁新置业有限公司	权益法	9,800.00	8,892.09	8,892.09
无锡市梁溪科技城发展集团有限公司	权益法	5,000.00		5,000.00
无锡南长园林绿化工程有限公司	权益法	6,670.00		6,670.00
合计			43,354.93	54,972.89

截至2022年6月末其他权益工具投资明细

单位：万元、%

被投资单位	在被投资单位持股比例	2021年12月31日	2022年6月30日
江苏资产管理有限公司	8.3344	81,238.23	81,238.23
无锡市文化旅游发展集团有限公司	13.06	95,868.29	95,868.29
无锡昌兴房地产开发有限公司	3.69	204.00	204.00
无锡市鼎宸置业有限公司	1.399	204.00	204.00
无锡欣闻房地产开发有限公司	5.00	204.00	204.00

被投资单位	在被投资单位持股比例	2021年12月31日	2022年6月30日
无锡嘉启房地产开发有限公司	5.00	408.00	408.00
江苏省北国投资有限责任公司	5.00	255.00	255.00
国开思远（北京）投资基金有限公司	0.99	1,936.76	1,936.76
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	9.88	62,772.51	62,772.51
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	10.00	1,000.00	1,000.00
无锡市金融创业投资集团有限公司	18.2839	54,391.02	54,391.02
龙道博特轮胎科技（无锡）有限公司	30.77	20,000.00	20,000.00
江苏博尚私募基金管理有限公司	30.00		300.00
合计	-	318,481.81	318,781.81

截至2022年6月末固定资产明细

单位：万元

项目	2021年12月末原值	2021年12月末累计折旧	2022年6月末原值	2022年6月末累计折旧
房屋建筑物	206,129.55	20,729.51	207,113.98	21,424.47
机器设备	310.86	69.07	384.89	112.99
运输设备	4,042.50	1,578.20	6,796.40	1,783.91
电子设备	2,947.41	1,823.07	3,074.65	1,874.82
其他设备	1,405.37	669.30	1,826.17	726.50
合计	214,835.69	24,869.16	219,196.09	25,922.69

发行人2022年6月末在建工程明细表

单位：万元

项目	2021年12月31日	2022年6月30日
金桥双语实验学校扩建初中部校区	17,274.14	19,709.84
太湖新城国际学校提升改造工程	1,331.60	1,338.36
未来中心、国际会议中心临时围挡项目	497.47	531.89
新泽广场景观提升改造项目	514.27	1,311.45
新泽广场景观提升改造二期	9.43	466.36
博览中心提升改造	1,471.82	2,011.14
君来世尊酒店广场改造	486.56	486.56

项目	2021年12月31日	2022年6月30日
国际学校品质提升改造二期	11.32	917.77
XDG—2013—9号地块(雪浪小镇)品质提升改造项目	198.39	1,119.35
太湖新城贡湖湾湿地度假村	79.00	79.00
监控改造	47.84	47.84
4#变压器改造	21.38	0
浪潮大数据产业园	41,947.79	51,983.23
待安装锅炉设备	100.98	100.98
新泽商管系统	171.79	171.79
世界物联网大会项目一、二期	81,318.23	102,627.72
雪浪小镇未来中心	63,990.69	85,949.28
山姆会员店	26,869.24	34,959.41
贡湖大道两侧城市更新改造	329,425.55	334,755.18
震泽睦邻中心	72.20	6,231.10
落霞睦邻中心	75.17	10,182.32
XDG-2011-71号地块建造商业、办公用房项目	25,473.97	36,711.87
银华大厦装修	2,713.21	3,646.82
智能停车场	37.08	3,046.79
和畅睦邻中心		515.54
周新老街项目		1,195.03
老政协片区、建发大厦、房管局大楼提升改造项目		224.46
中海凤凰璟园装修改造		104.03
博大改扩建工程		22,199.28
天梦BC地块建造办公楼项目		23,480.25
国际会议中心东地块商业、办公用房项目		36,745.89
和风路停车场自建项目		177.62
经开区建筑垃圾(渣土)水陆中转运输换装点		479.71
巡塘古镇改造		515.96
书香酒店改造		3,926.81
尚贤河和风路北侧		655.98
光伏项目		456.31
零星工程		170.02
合计	594,139.10	789,232.94

发行人2022年6月末应付账款账龄表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1年以内(含1年)	121,493.95	84.29%
1-2年(含2年)	11,904.83	8.26%
2-3年(含3年)	3,023.23	2.10%
3-4年	2,067.75	1.43%
4-5年	1,044.41	0.72%
5年以上	4,601.97	3.19%
合计	144,136.14	100.00%

2022年6月末应付账款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	业务内容	账龄
无锡市土地储备中心	13,844.85	9.61%	前期征地补偿款	1年以内 10257.80万元, 1-2年 3587.05万元
无锡市滨湖区土地储备中心	10,591.71	7.35%	前期征地补偿款	1年以内 7988.08万元, 1-2年 1441.14万元, 3-4年 827.98万元, 4-5年 334.51万元
无锡天润福源房地产开发有限公司	7,254.70	5.03%	工程款	1年以内
无锡市滨湖区国土资源服务中心	4,532.53	3.14%	前期征地补偿款	1年以内
无锡市滨湖区华庄街道办事处	2,420.75	1.68%	前期征地补偿款	2-3年 1744.48元, 3-4年 676.27万元
合计	38,644.54	31.70%		

发行人2022年6月末预收账款账龄表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1年以内(含1年)	49.53	68.40%
1-2年(含2年)	20.68	28.56%
2-3年(含3年)		
3-4年	1.9	2.62%
4-5年	0.3	0.41%
5年以上		
合计	72.41	100.00%

发行人2022年6月末其他应付款账龄表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1年以内	252,769.84	84.27%
1-2年	37,407.77	12.47%
2-3年	1,193.23	0.40%
3-4年	3,220.59	1.07%
4-5年	140.04	0.05%
5年以上	5,222.75	1.74%
合计	299,954.22	100.00%

发行人2022年6月末其他应付款余额前五名情况

单位：万元

其他应付款单位名称/项目	金额	占比	备注
无锡太湖城建设发展有限公司	120,600.47	40.21%	往来款
仁恒（中国）投资集团有限公司	52,957.80	17.66%	项目投资款
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	27,000.00	9.00%	往来款
上海沪锡投资管理有限公司	12,637.78	4.21%	往来款
宜兴市美晟置业有限公司	11,278.74	3.76%	借款
合计	224,474.79	74.84%	

发行人资本公积明细表

单位：万元、%

项目	2021年末		2022年6月末	
	金额	比例	金额	比例
一、资本（股本）溢价	211,459.62	15.49%	211,484.02	15.49%
二、其他资本公积	1,154,069.47	84.51%	1,154,069.47	84.51%
1、被投资单位其他权益变动				
2、未行权的股份支付				
3、可供出售金融资产公允价值变动				
4、其他	1,154,069.47	84.51%	1,154,069.47	84.51%
合计	1,365,529.09	100.00%	1,365,553.49	100.00%

发行人业务收入结构

单位：万元、%

项目	2021年度	2022年1-6月
----	--------	-----------

	金额	占比	金额	占比
工程收入	147,590.49	46.26%	94,174.87	33.83%
代建管理费	2,691.52	0.84%	-	0.00%
酒店收入	18,378.17	5.76%	6,413.66	2.30%
租金	14,759.88	4.63%	7,539.18	2.71%
物业管理费	10,264.00	3.22%	8,051.71	2.89%
房产销售	108,826.70	34.11%	2,070.81	0.74%
绿化工程	4,517.89	1.42%	2,553.57	0.92%
设计及咨询服务收入	2,192.36	0.69%	10,999.62	3.95%
供应链收入			132,753.92	47.69%
城市服务收入			9,834.63	3.53%
其他	9,851.71	3.09%	3,976.72	1.43%
合计	319,072.72	100.00%	278,368.69	100.00%

发行人业务成本结构

单位：万元、%

项目	2021 年度		2022 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
工程收入	140,192.74	56.75%	90,163.66	35.34%
代建管理费	510.24	0.21%		
酒店收入	5,791.83	2.34%	1,730.23	0.68%
租金	4,702.54	1.90%	1,137.33	0.45%
物业管理费	7,609.37	3.08%	7,450.85	2.92%
房产销售	74,183.27	30.03%	1,301.22	0.51%
绿化工程	4,383.53	1.77%	2,139.23	0.84%
设计及咨询服务收入	1,418.00	0.57%	9,599.07	3.76%
供应链成本			132,282.59	51.85%
城市服务成本			7,489.27	2.94%
其他	8,260.16	3.34%	1,820.08	0.71%
合计	247,051.67	100.00%	255,113.51	100.00%

发行人业务毛利润结构

单位：万元、%

项目	2021 年度		2022 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
工程收入	7,397.76	10.27%	4,011.21	17.25%
代建管理费	2,181.28	3.03%	0.00	0.00%

酒店收入	12,586.33	17.48%	4,683.43	20.14%
租金	10,057.34	13.96%	6,401.85	27.53%
物业管理费	2,654.63	3.69%	600.86	2.58%
房产销售	34,643.43	48.10%	769.59	3.31%
绿化工程	134.36	0.19%	414.35	1.78%
设计及咨询服务收入	774.37	1.08%	1,400.56	6.02%
供应链			471.34	2.03%
城市服务成本			2,345.36	10.09%
其他	1,591.54	2.21%	2,156.63	9.27%
合计	72,021.05	100.00%	23,255.18	100.00%

发行人业务毛利率结构

单位：%

项目	2021 年度	2022 年 1-6 月
工程收入	5.01%	4.26%
代建管理费	81.04%	
酒店收入	68.49%	73.02%
租金	68.14%	84.91%
物业管理费	25.86%	7.46%
房产销售	31.83%	37.16%
绿化工程	2.97%	16.23%
设计及咨询服务收入	35.32%	12.73%
供应链		0.36%
城市服务		23.85%
其他	16.15%	54.23%
合计	22.57%	8.35%

发行人其他收益明细情况

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年 1-6 月
稳岗和岗前培训补贴	16.19	19.95
个税手续费返还	3.33	20.71
财政拨款	191.19	2,675.00
生活服务业进项税额加计扣除	450.26	288.64
增值税减免税款	19.06	
就业困难补助	21.52	
其他	0.30	47.37

项目	2021 年度	2022 年 1-6 月
合计	701.84	3,051.68

发行人营业外收入明细情况

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年 1-6 月
固定资产处置利得	0.05	0.4
政府补助收入	10.6	5.88
不需支付的应付款	39.04	
赔偿收入		80.37
罚款净收入	38.22	
其他收入	582.54	43.77
博大股权收购		8,035.78
合计	670.45	8,166.20

现金流量表明细情况

单位：元

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
利息收入	51,974,621.79
政府补助	39,742,738.33
往来款	1,486,690,140.97
代建资金收入	5,410,368.16
保证金及押金	28,987,764.50
其他	9,006,464.06
合计	1,621,812,097.81

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
付现费用	115,705,119.34
往来款	47,085,284.64
代建资金支出	72,145,279.44
保证金及押金	41,176,926.32
合计	276,112,609.74

3、收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额
收购子公司收到的现金净额	97,496,561.01
合计	97,496,561.01

4、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额
第三方借款	629,065,100.00
合计	629,065,100.00

5、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额
委托放贷	100,000,000.00
融资费用	51,193,892.28
第三方借款	74,253,544.29
合计	225,447,436.57